

UNIVERSITÉ DE CAEN. — FACULTÉ DE DROIT

LES
ATTRIBUTIONS DES JUGES DE PAIX

résultant de la législation sur les habitations à bon marché
et la petite propriété

(Lois des 12 avril 1906 et 10 avril 1908)

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

DANS LA SALLE DES ACTES DE LA FACULTÉ DE DROIT

Le Lundi 28 Juin 1908, à 3 heures 1/2

PAR

Marius CHARTIER

CAEN

IMPRIMERIE CHARLES VALIN
13, rue Ecuyère, 13

1909

UNIVERSITÉ DE CAEN. — FACULTÉ DE DROIT

LES
ATTRIBUTIONS DES JUGES DE PAIX

résultant de la législation sur les habitations à bon marché
et la petite propriété

(Lois des 12 avril 1906 et 10 avril 1908)

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

DANS LA SALLE DES ACTES DE LA FACULTÉ DE DROIT

Le Lundi 28 Juin 1908, à 3 heures 1/2

PAR

Marius CHARTIER

CAEN

IMPRIMERIE CHARLES VALIN
13, rue Ecuyère, 13

1909





Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548613_0007

UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

Année scolaire 1908-1909

DOYEN :

M. Edmond VILLEY (✱, I. ☉), membre de l'Institut, membre du Conseil supérieur de l'Instruction publique.

PROFESSEURS :

MM. DANJON (I. ☉), professeur de *Droit commercial*, chargé du cours de *Droit maritime*.

Edmond VILLEY (✱, I. ☉), professeur d'*Economie politique*.

GUILLOUARD (✱, I. ☉, C. ✱, G. O. ✱, C. I. C. ✱, O. ✱, L. ✱), professeur de *Droit civil*, correspondant de l'Institut.

LEBRET (I. ☉), (ancien Ministre de la Justice), professeur de *Droit civil*, chargé du cours de *Notariat et Enregistrement*.

CABOUAT (I. ☉), professeur de *Droit international public* et *privé*, chargé du cours de *Législation industrielle*.

ROUSSEAU, Docteur en Droit, chargé des cours de *Procédure civile* et d'*Eléments de Droit civil*.

DEBRAY (A. ☉), assesseur du Doyen, professeur de *Droit romain* et chargé d'un cours d'*Histoire du Droit français*.

MM. LE FUR (A. ☉), professeur de *Droit administratif*.

ASTOUL (A. ☉), professeur de *Droit romain*, chargé des cours de *Pandectes* et d'*Histoire du Droit public français*.

DEGOIS (A. ☉), professeur de *Droit criminel*, chargé du cours de *Droit civil approfondi et comparé*.

GÉNESTAL (A. ☉), professeur d'*Histoire du Droit français*, chargé du cours sur la *Coutume de Normandie*.

ALLIX (A. ☉), professeur d'*Économie politique* et d'*Histoire des doctrines économiques*, chargé du cours de *Législation financière*.

NÉZARD (A. ☉), agrégé, chargé des cours de *Droit constitutionnel comparé*, de *Droit public* et de *Droit administratif*.

GOMBEAUX, agrégé, chargé des cours de *Droit civil* (Licence) et d'*Éléments de Droit civil* (Capacité).

ROUGIER, docteur en droit, chargé des cours d'*Éléments de Droit constitutionnel* (Licence) et d'*Éléments de Droit public et administratif* (Capacité).

SECRÉTAIRE :

M. GALLOU (I. ☉), secrétaire des Facultés de l'Université de Caen.

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

JURY D'EXAMEN

MM. DANJON, *professeur*, PRÉSIDENT.

GOMBEAUX, *agrégé*.

ROUSSEAU, *chargé de Cours*.

BIBLIOGRAPHIE

BOURCAET. — *Notice sur la loi de Westphalie du 2 juillet 1898.*
Annuaire étranger, t. XXVIII.

BOUSIES (comte DE). — *Les lois successorales dans la société contemporaine.* Paris, 1900.

BUISSON (Ferdinand). — Rapport présenté à la Chambre des députés sur la proposition de loi relative à la petite propriété et aux habitations à bon marché. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1908.

DE BRANDT. — *Droit et coutumes des populations rurales de la France en matière successorale*, traduit de l'allemand par Eugène Régulier, avec une préface de Georges Blondel. Paris, 1901.

CHALLAMEL. — Commentaire de la loi du 30 novembre 1894, relative aux habitations à bon marché. *Réforme sociale* du 1^{er} juin 1895.

— *Du nouveau régime successoral.* *Réforme sociale* du 16 février 1896.

— *De l'insaisissabilité et de l'attribution après décès des habitations à bon marché.* Rapport au Congrès international de Bruxelles, 1897.

CURASSON. — *Traité de la compétence des juges de paix.* Paris, 1854. *Préface.*

CREVOISIER. — *Les habitations. La petite propriété et les maisons à bon marché*. Commentaire des lois des 12 avril 1906 et 10 avril 1908. Paris, 1908, 2^e édition.

DERREVEAUX. — Enquête sur les modifications à apporter à la loi du 12 juin 1816. *Journal des Juges de paix de Belgique*, mai 1893.

DUBOIS. — Loi du 1^{er} avril 1889. Notice et traduction. *Annuaire de législation comparée*. Paris, 1890, t. XIX.

ERNST. — *Régime successoral des petits héritages*. Commentaire théorique et pratique de la loi du 16 mai 1900. Bruxelles 1900.

FERRAND. — *L'habitation à bon marché*. Préface de M. Jules Siegfried, député. Paris, 1906.

DE FOLLEVILLE (Daniel). — *De la jonction des possessions*. Paris, 1871. — *De l'effet déclaratif du partage*. (*Revue générale du droit, de la législation et de la jurisprudence*, 1877).

FORTIER. — Commentaire des lois des 30 novembre 1894 et 31 mars 1896. *Bulletin commentaire des lois nouvelles, décrets*, décembre 1896.

FUSTER (Edouard). — *L'habitation ouvrière et les pouvoirs publics en Allemagne*. Paris, 1903.

GONSE. — Loi du 1^{er} décembre 1873 et loi du 22 octobre 1873, applicables à l'Alsace-Lorraine. *Annuaire de la législation étrangère*, 1874, t. III.

GUILLIER. — Rapport fait au nom de la Commission chargée d'examiner le projet de loi adopté par la Chambre des députés, concernant la constitution du bien de famille insaisissable. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1908.

Claudio JANET. — Le mouvement pour la réforme des lois de succession en Allemagne. *Réforme sociale* du 1^{er} janvier 1883.

— *La réforme du Code civil, selon les jurisconsultes des pays à famille souche*.

- JOBBÉ-DUVAL. — *Notice sur la loi prussienne du 8 juin 1896. Annuaire étranger*, t. XXVI.
- LEGRAND. — Rapport à la Société d'économie sociale sur la loi van der Bruggen. *Réforme sociale*, 1900.
- LE PLAY (Frédéric). — *L'organisation de la famille*. 3^e édition, Paris, 1884.
- *La très petite propriété, le Code civil et ses agents*, 2^e appendice à l'organisation de la famille.
- LERÔY-BEAULIEU. — *La question de la population en France. Economiste français* du 13 mars 1880.
- A. LEYBACH. — *Guide pratique de la loi du 12 avril 1906. Avantages que confère aux possesseurs d'habitations à bon marché le bien de famille*, 2^e édition, 1907.
- MAGUÉRO. — *Traité alphabétique des droits d'enregistrement, de timbre et d'hypothèque*, 1897-1898.
- D^r MANGENOT. — *Les habitations populaires à Milan, Venise, Bologne et Florence*. Publication du Comité des habitations à bon marché de la Seine, 1907.
- MELLET. — *Des modifications apportées en matière de partage successoral par la loi du 30 novembre 1894*. Paris, 1897.
- Rapport au Congrès international des habitations à bon marché. Paris, 1900.
- MERCIER. — *De la réforme du partage judiciaire*. Thèse. Paris, 1905.
- J. PICOT. — *Des habitations à bon marché au point de vue moral*. Congrès international des habitations à bon marché, 1889.
- PRANARD. — *L'habitation ouvrière et les autorités locales en Angleterre. Recueil de documents sur la prévoyance sociale*, réunis par le ministère du Travail et de la Prévoyance sociale. Paris, 1908.
- SCHMOLL. — *Habitations à bon marché*. Commentaire de la loi du 10 avril 1908, relative à la petite propriété et aux habitations à bon marché. Préface de M. Millerand, député. Paris, 1908.

SANTANGELO SPOTO. — *L'institution du bien de famille devant le Parlement italien*. Paris, 1896.

STRAUSS. — Rapport présenté au Sénat sur la proposition de loi adoptée par la Chambre des députés, relative à la petite propriété et aux habitations à bon marché. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1908.

STRAUSS et BAULEZ. — *Habitations à bon marché*. Commentaire juridique de la loi du 12 avril 1906 et guide pratique. Paris, 1907.

VERDELOT. — *Du bien de famille en Allemagne*. Paris, 1899. Thèse.

VILLEY. — *Principes d'économie politique*. Paris, 1894.

OUVRAGES GÉNÉRAUX ET RECUEILS DE JURISPRUDENCE

AUBRY et RAU, *Cours de droit civil*, d'après la méthode de Zachariæ, t. VI. — BAUDRY - LACANTINERIE et WAHL, *Successions*. Paris, 1899. — PABON, *Traité théorique et pratique des Justices de paix*. Paris, 1902-1904. — *Annales des justices de paix*. — *Bulletin spécial des décisions des juges de paix*. — *Dictionnaire général alphabétique et raisonné sur la compétence des Justices de paix*, 1905-1908. — *Journal des juges de paix de Belgique*. — *Le Greffier*. — *Revue des justices de paix*.

INTRODUCTION

Parva domus, magna quies.

OVIDE.

I

Ce n'est pas sans périls que s'accomplit l'évolution du monde moderne.

Le développement prodigieux de l'industrie et des moyens de communication a eu pour effet de provoquer l'exode des habitants des campagnes vers les grandes villes et, par suite, une concentration industrielle et urbaine qui offre les plus grands dangers au point de vue de l'hygiène publique et au point de vue social.

Economistes et sociologues, philosophes et jurisconsultes cherchent les remèdes à cette situation, qui s'impose aussi à l'attention des hommes d'Etat. Aux situations nouvelles doivent correspondre des moyens d'action nouveaux. La législation sur les habitations à bon marché, qui tend à assurer l'assainissement du logement populaire, à faciliter l'acquisition et la transmission de la petite propriété en protégeant, par là même, la vie de famille, condition de tout progrès durable, correspond à un des besoins de notre époque. Ainsi naissent, chaque

jour, des institutions nouvelles, pendant que se transforment des principes qu'on avait pu croire intangibles. Ainsi, s'accomplit sous nos yeux l'évolution de notre société, aussi bien dans le domaine économique et social que dans le domaine des lois civiles, dans les mœurs comme dans les idées. Il y a en permanence un travail d'adaptation au milieu, en même temps qu'une manifestation de la force de conservation latente, qui réside dans chaque collectivité comme dans chaque individu, variable suivant les besoins et les affinités de chaque race, les conditions particulières de chaque pays, pendant qu'un immense courant de solidarité entraîne les peuples vers une sollicitude toujours plus grande pour les classes peu fortunées.

C'est ainsi que sont nées en France, dans la seconde moitié du XIX^e siècle, certaines institutions sociales essentiellement humanitaires : institutions d'épargne et de prévoyance, assurances contre les accidents, sociétés de secours mutuels et de retraite, assistance médicale ; et le XX^e siècle voit apparaître, à [son aurore, ce bel effort de solidarité humaine : l'assistance aux vieillards, infirmes et incurables. Toutes ces institutions ont un but éminemment louable. Encore plus utile peut-être, par les heureux résultats qu'elle peut produire, est « celle qui tend à procurer à la « famille ouvrière la base, le support naturel dont « elle a besoin : une maison ¹ ! »

1. Exposé des motifs de la proposition de loi relative aux habitations ouvrières. Chambre des députés. Annexe au procès-verbal de la séance du 5 mars 1892, n° 1940.

Cependant, la préoccupation de remédier aux inconvénients du logement insalubre est née assez tardivement. C'est seulement au milieu du XIX^e siècle que les dangers de l'habitation malsaine ont été bien connus. L'économiste Adolphe Blanqui écrivait à cette époque : « J'ai étudié avec une religieuse sollicitude la vie privée des familles d'ouvriers, et j'ose affirmer que l'insalubrité de l'habitation est le point de départ de tous les vices, de toutes les calamités de leur état social. Il n'y a pas de réforme qui mérite à un plus haut degré l'attention et le dévouement des amis de l'humanité. »

On songea tout d'abord aux moyens coercitifs. C'est ainsi que fut votée la loi du 13 août 1850 sur les logements insalubres; mais cette loi, mal appliquée, rendit peu de services.

A part quelques initiatives individuelles, qui se manifestèrent sur différents points du territoire, on ne songeait pas, à cette époque, à construire des maisons économiques et salubres.

II

Vers la même époque, l'Angleterre, où les ravages du paupérisme atteignaient une acuité redoutable, entra résolument dans la voie de l'assainissement des logements populaires. L'initiative privée s'y manifesta de bonne heure, secondée par l'action municipale ; mais, dès le début du mouvement législatif, on comprit qu'il fallait adopter

une double méthode, basée sur les moyens coercitifs et les moyens positifs. La grande société métropolitaine pour l'amélioration des classes laborieuses (*The Metropolitan Society for improving the dwellings of the labouring classes*) entraînait en lice, et entreprenait une action incessante, en vue de la construction de maisons de famille, destinées à être acquises par les occupants moyennant des annuités. A partir de 1844, on commençait à légiférer sur la salubrité et, à partir de 1855, sur les logements d'ouvriers. C'est en l'année 1844 que se place une loi attribuant compétence aux juges de paix pour ordonner la suppression de nuisances dangereuses pour la santé, préparant l'opinion à la loi complète de 1848, qui créait un ministère de la Santé publique. En 1855, « *le Nuisance Removal Act* » fut promulgué.

En Allemagne, la conscience du danger social provoqué par la concentration industrielle se fit jour plus tard. Nul pays européen, en ces derniers temps, n'a eu autant à se louer, mais aussi autant à souffrir de l'augmentation de population, et surtout de l'afflux vers les villes. Les Etats confédérés commencèrent par la réglementation sanitaire ; c'est seulement à une époque relativement récente que se dessina le mouvement en faveur de la construction de nouvelles maisons plus hygiéniques pour les classes laborieuses.

La Belgique, par la loi du 9 août 1889, créait des comités de patronage des habitations à bon marché, « véritables foyers d'initiative sociales ». selon l'expression de M. Cheysson, qui ont pris une

part considérable dans le développement des sociétés de construction des habitations ouvrières, Ainsi s'est dessiné en Europe un vaste courant en vue de procurer aux ouvriers des habitations salubres et à bon marché. Il n'entre pas dans notre plan d'en décrire la genèse et les développements qui ont des historiographes autorisés.

Chez nous, l'opinion publique a été définitivement éclairée par les travaux d'hygiénistes éminents, tels que les docteurs Brouardel et Bertillon, qui ont jeté une lumière éclatante sur les méfaits du taudis et du logement insalubre et surpeuplé. L'établissement du casier sanitaire des maisons a achevé cette démonstration.

Ainsi que le font remarquer MM. Strauss et Baulez dans leur commentaire de la loi du 12 avril 1906, qu'ils ont étudiée particulièrement au point de vue économique, en dépit des efforts de l'initiative privée, qui s'était manifestée sur différents points du territoire, surtout dans les centres industriels et manufacturiers, par la construction de petites maisons ouvrières, telles que celles édifiées par la Société de Blanzv, par la Société mulhousienne des cités ouvrières, celles de M. Waddington, à Rouen, et de la Société des habitations ouvrières de Passy-Auteuil, « la construction salubre et économique en France n'obtint que tardivement l'appui permanent des pouvoirs publics. « L'exposition d'économie sociale en 1889 fit apparaître cette grave lacune, et la fondation de la « Société française des habitations à bon marché « fut le prélude et donna le signal d'une sollicitude

« plus attentive, d'une action plus rigoureuse ¹ » : Cette Société s'occupa de formuler un avant-projet qui servit de base à l'élaboration d'un projet de loi dont M. Jules Siegfried, député du Havre, prit l'initiative, et qu'il déposa à la Chambre des députés le 5 mars 1892. Le remarquable rapport qu'il fit devant cette haute Assemblée mettait bien en lumière le rôle que joue le logement au point de vue hygiénique, moral et social.

Pour démontrer que l'étiologie des maladies contagieuses dans les agglomérations est en rapport direct avec la salubrité des différents quartiers, il citait cet exemple : sur 500 personnes qui sont mortes du choléra au Havre en 1892, on n'en cite guère qu'une dizaine habitant des quartiers et des maisons salubres. Tous les autres vivaient dans des habitations d'une construction absolument insalubre, manquant d'air, de lumière, d'eau, ou dans des logements très mal tenus ².

L'importance du logement au point de vue moral est évidente; car, par suite d'une triste ironie du sort, ce sont précisément les familles nombreuses d'ouvriers qui, par suite de la cherté de la vie et des logements dans les villes, se trouvent contraintes de chercher un asile dans ces taudis, où elles vivent dans une promiscuité néfaste. « Quelle peut être l'éducation donnée aux enfants ? Quelle est la situation de la pauvre mère de famille ? Et peut-

1. Habitations à bon marché. Commentaire juridique de la loi du 12 avril 1906, p. 14.

2. Rapport de M. Siegfried, Chambre des députés, n° 2375. Annexe au procès-verbal de la séance du 29 octobre 1892.

« on s'étonner que le père, au retour de son travail, « n'ait qu'une idée, à peine son repas terminé : celle « de fuir un pareil intérieur pour aller se distraire « au cabaret avec ses camarades ¹ » La misère morale et matérielle ne tarde pas à envahir le foyer domestique.

Au point de vue social, la question de l'habitation a une importance non moins grande, car son influence sur les destinées de la famille est indéniable.

C'est dans la maison que se conservent, en quelque sorte et se transmettent les traditions. Toute la famille s'y trouve réunie aux heures de repos, après le labour de la journée. C'est sur elle, en même temps que vers les vieux parents, que le fils, éloigné par les exigences de la vie, reporte sa pensée. C'est elle qui abrita la nichée aux premiers temps de la vie ; elle sera la suprême réserve aux mauvais jours. Et l'idéal social serait que chaque travailleur eût sa maison à lui, son *home*, comme disent les Anglais, où il pourrait connaître, entouré de sa femme et de ses enfants, la sécurité que donne la propriété.

Le projet de M. Siegfried, dont le nom est intimement lié à toute notre législation sur les habitations à bon marché, s'inspirait de ces faits incontestables. Il fut voté, après quelques modifications par la Chambre et le Sénat, et devint ainsi la loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché, qui marque une étape décisive dans la

1. Rapport de M. Siegfried. Chambre des Députés, n° 2375, *op. cit.*

solution du problème de l'habitation salubre et économique¹. Disons tout de suite qu'un excès de timidité et de prudence avait poussé le Parlement à limiter dans une proportion importante les avantages prévus par le projet en faveur de la construction d'habitations à bon marché. Cependant, pour arriver au but qu'elle s'était proposé, qui était d'encourager la construction de maisons salubres à bon marché, destinées à être louées aux employés, artisans et ouvriers, ou à leur être vendues au comptant ou par annuités, cette loi réalisait au point de vue économique d'intéressantes innovations : institutions de comités locaux, ayant pour mission d'encourager la construction des maisons salubres et à bon marché, attribution d'indemnités fiscales aux particuliers ou sociétés, constructeurs ou acquéreurs de ces habitations, autorisations données à certaines caisses publiques ou contrôlées par l'autorité publique de consentir des avances aux sociétés de construction ou de crédit, facilités accordées aux opérations d'assurance sur la vie, qui ont pour objet de garantir le remboursement des prêts destinés à l'achat ou à la construction d'une habitation.

Assurer à l'homme peu fortuné une saine habitation est une noble entreprise; mais à quoi servirait de lui donner les moyens d'acquérir sa maison, si, par l'effet des règles du partage, ses efforts devaient rester stériles, si son œuvre devait fatale-

1. On appelle souvent cette loi initiale sur les habitations à bon marché : loi Siegfried, du nom de son promoteur, député du Havre.

ment s'anéantir ? Il fallait donc, à moins de se condamner à accomplir une œuvre vaine, donner à la maison acquise, grâce aux économies du père et de la mère de famille, une stabilité particulière pour qu'elle restât, à leur mort, entre les mains de leurs enfants. Il fallait se préoccuper d'assurer la transmission de cette maison en évitant la licitation, dont les frais arrivent à absorber l'actif des petites successions. C'est à cette préoccupation du législateur que répond l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894, qui, en ce qui concerne l'habitation à bon marché, permet de déroger aux règles ordinaires du partage, en rendant possible l'indivision forcée et en donnant la faculté à chacun des héritiers, ainsi qu'au conjoint survivant, de demander en sa faveur l'attribution de la maison sur estimation, pourvu que cette maison remplisse les conditions prescrites.

Disons tout de suite que le champ d'application de cette loi a été étendu considérablement par la loi du 31 mars 1896, qui a voulu remédier à l'oubli dans lequel on avait laissé les petits propriétaires des campagnes. La double innovation introduite par l'article 8 est éminemment favorable au développement de l'esprit de famille parmi les travailleurs, et a reçu l'approbation unanime des hommes qui s'occupent pratiquement des questions sociales. Selon l'expression de M. le Garde des Sceaux dans sa circulaire du 3 mars 1903, elle constitue « l'ébauche de la réforme successorale ». Nous nous proposons d'étudier les attributions des juges de paix résultant des

nouvelles dispositions, que nous étudierons dans l'article 8 de la loi du 12 avril 1906, qui a remplacé actuellement la loi du 30 novembre 1894. Mais avant d'exposer le plan que nous nous proposons de suivre au cours de cette étude, nous allons poursuivre le tableau d'ensemble que nous avons entrepris, de façon à mettre bien en lumière les conditions de formation du droit nouveau.

III

Après le vote de la loi du 30 novembre 1894, on ne tarda pas à s'apercevoir qu'un excès de timidité et de prudence avait marqué l'œuvre accomplie par le législateur. Un fiscalisme ombrageux tendait, dans l'application de cette loi, à rendre les résultats plus incertains. Et cet excès de prudence ressortait davantage par l'exemple de quelques nations étrangères, où les sources de crédit avaient un développement inconnu chez nous. En Angleterre, l'effort en vue de l'assainissement de l'habitation ouvrière était considérable. A partir de 1855 de nombreuses lois étaient votées. Vint enfin la loi du 18 août 1890, (*The housing of the Working Classes Act*) rassemblant et coordonnant des dispositions éparses dans des lois antérieures, qui enjoignait aux autorités municipales d'assurer l'assainissement des maisons, des *ilots* ou des quartiers insalubres, de procéder à la démolition des immeubles suspects ou malsains et de procéder au relogement des locataires expropriés. En exécution de cette loi, la plupart des villes, Liverpool, Aberdeen,

Birmingham, Manchester, Glasgow, ont consacré des sommes considérables à l'œuvre des habitations populaires. La ville de Londres s'est distinguée entre toutes par sa hardiesse, à laquelle on a reproché d'instaurer le socialisme municipal.

En Allemagne, la question de l'habitation revêt un caractère complexe et tout particulier. Ainsi que le fait remarquer M. Edouard Fuster ¹, pour marquer la différence fondamentale entre la conception allemande et la conception française de ce problème social, il suffit de se rappeler le titre du Congrès international tenu à Dusseldorf en 1902. Aux yeux des Français et des Belges, il s'agissait seulement d'un congrès relatif aux habitations à bon marché. Les Allemands, au contraire, organisateurs du Congrès, lui avaient donné le titre général de *Wohnungs Kongress*, de congrès du logement ou congrès de l'habitation. Ce titre se justifie sans peine; car, si les Allemands ont à se plaindre comme nous de l'insalubrité du logement ouvrier, maladie endémique de notre corps social, ils souffrent d'un mal plus aigu (*la Wohnungsnoth* ou pénurie du logement), provoquée par une augmentation énorme de population et un afflux vers les villes plus accusé qu'en aucun pays européen.

Pour conjurer la crise, on a vu les pouvoirs publics rivaliser de zèle avec les institutions d'assurances, les patrons et les sociétés de construction. « Le régime allemand, et surtout le régime des muni-

1. *L'habitation ouvrière et les pouvoirs publics en Allemagne*. Recueil de documents sur la prévoyance sociale, réunis par le Ministère du Commerce, 1903.

« cipalités de la province rhénane ou du sud-ouest
« de l'Allemagne, est en quelque sorte un stade inter-
« médiaire entre les libertés locales anglaises et le
« régime français ¹. »

Il importe de citer, parmi les actes d'intervention des pouvoirs publics, la circulaire ministérielle prussienne du 19 mars 1901, qui invite les communes à construire elles-mêmes des logements pour les petits fonctionnaires et les employés et à faciliter, par tous les moyens en leur pouvoir, les sociétés d'intérêt public ayant pour but la construction d'habitations à bon marché.

En Italie, la loi italienne du 31 mai 1903 donne aux communes des moyens d'action très grands, et permet même la construction directe d'habitations à bon marché. Elle contient aussi des dispositions destinées à rendre moins onéreuse la transmission après décès de l'habitation à bon marché, et limite le pouvoir d'expropriation à son égard.

Ainsi que le constatent MM. Strauss et Baulez ², l'intervention des pouvoirs publics s'est déroulée dans beaucoup de pays « avec une hardiesse qui « déconcerte l'économie politique orthodoxe ». La Belgique et la France bornent l'intervention des pouvoirs publics à des avantages divers accordés aux constructeurs, et plus particulièrement aux sociétés destinées à l'amélioration du logement populaire. La législation des deux pays procède de la même école et des mêmes tendances au point

1. Edouard FUSTER, *op. cit.* p. 4.

2. *Op. cit.*, p. 18.

de vue économique et au point de vue des dérogations aux règles du Code civil en matière de partage successoral. Elles seront utilement comparées, à ce dernier point de vue, au cours de cette étude. A l'heure actuelle, la loi de 1894 a été remplacée chez nous par la loi du 12 avril 1906, qui a été elle-même suivie de la loi récente du 10 avril 1908 sur les habitations à bon marché et la petite propriété.

A côté de ces lois relatives aux habitations à bon marché, nous ne pouvons moins faire que de signaler, dans cette introduction, la loi du 15 février 1902, relative à la protection de la santé publique, car elle est appelée à jouer un rôle important dans l'œuvre de l'assainissement de l'habitation.

Cette loi abroge celle du 13 avril 1850 sur les logements insalubres, si mal appliquée, et règle tout ce qui concerne l'hygiène publique. Un certain nombre d'articles (11 à 18 inclus., chapitre 2 du titre I^{er}) méritent d'être signalés ici. Nous nous bornerons à dire que, d'après l'article 11, dans les agglomérations de plus de 20.000 habitants et au-dessus, aucune habitation ne peut être construite sans un permis du maire constatant que, dans le projet qui lui a été soumis, les conditions de salubrité prescrites par le règlement sanitaire sont observées, et qu'en ce qui concerne les communes de moins de 20.000 habitants, les maires sont tenus de prendre des arrêtés à l'effet d'assurer la salubrité des maisons et de leurs dépendances.

D'après ce que nous venons de dire, nous voyons que, si le législateur a voulu donner aux particuliers toutes facilités pour acquérir des maisons éco-

nomiques et salubres, il a voulu aussi armer légalement les autorités locales pour la lutte contre l'insalubrité du logement.

Il y a lieu d'espérer que la loi du 12 avril 1906 donnera, en France, une impulsion et une vie nouvelle à l'œuvre entreprise. Elle donne un rôle nouveau aux comités, qui ne seront plus seulement des comités locaux d'habitations à bon marché, mais des comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale. Elle étend les encouragements fiscaux accordés aux constructeurs d'habitations à bon marché en relevant les maxima de valeur locative prévus par la loi du 30 novembre 1894, et en portant de 5 à 12 ans la durée d'exemption des contributions foncière et des portes et fenêtres. Elle accroît l'action des bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux, donne aux communes et aux départements la faculté d'intervenir dans la construction des habitations à bon marché, et d'employer une partie de leurs ressources à cette œuvre capitale. En outre, elle permet aux caisses d'épargne de consentir des prêts, non seulement aux sociétés de construction, mais encore aux particuliers, en appelant aux faveurs légales l'établissement de bains douches et la création de jardins ouvriers.

En ce qui concerne les dérogations au régime successoral, l'article 8 de notre loi consacre les principes établis par la loi du 30 novembre 1894 dont les dispositions sur ce point sont entièrement passées dans la loi nouvelle. Elles ont reçu toutefois une amélioration en faveur de l'époux survivant,

qui se justifie très bien, ainsi que nous le démontrerons au cours de ce travail. Mais qu'il s'agisse du maintien de l'indivision ou de l'attribution de la maison sur estimation, c'est au juge de paix que le législateur a confié la mission de présider aux opérations nécessaires. Il a considéré avec raison que le magistrat cantonal, en contact permanent avec les justiciables, pouvait mieux que tout autre, en vertu de son double rôle de conciliateur et de juge, résoudre les difficultés qui peuvent se présenter, en faisant prédominer l'intérêt de la famille. Mais, du fait de la législation nouvelle, une mission délicate incombe aux juges de paix, car la matière présente des incertitudes et quelques difficultés. Pour éclairer les unes et résoudre les autres, les travaux préparatoires ne sont que d'un faible secours, l'article 8 n'ayant été l'objet d'aucune discussion devant les Chambres, tant pour la loi de 1894 que pour celle de 1906. D'un autre côté, les décisions de jurisprudence sont encore peu nombreuses sur la question.

Au lendemain de la loi de 1906, qui a élargi le champ d'application de l'article 8 en relevant les maxima de la législation antérieure, et au moment où la loi du 10 avril 1908, relative à la petite propriété et aux habitations à bon marché, due à l'initiative de MM. Ribot et Siegfried, vient de donner une certaine extension aux dispositions de l'article 8, en les rendant applicables aux jardins ou champs n'excédant pas un hectare, il nous a paru opportun d'étudier les attributions des juges de paix en cette matière.

Notre tâche étant ainsi limitée, nous laisserons de côté toutes les dispositions ayant un caractère économique, qui ne se rattachent pas directement à notre sujet.

La première partie de notre étude sera consacrée à l'exposé de la question de la réforme du partage successoral, où nous examinerons les inconvénients du système du Code civil en matière de partage, les améliorations qui y ont été apportées par des lois récentes et les projets de réforme qui n'ont pas abouti.

Dans la seconde partie, nous étudierons le régime successoral de l'article 8, en nous attachant à déterminer exactement les attributions et le rôle des juges de paix en cette matière. Après une courte étude de législation comparée, qui nous servira de terme de comparaison, nous donnerons notre appréciation sur la réforme introduite dans nos lois par la nouvelle législation et les améliorations dont elle pourrait être susceptible, en nous plaçant surtout au point de vue pratique.

PREMIÈRE PARTIE

La question de la réforme du partage successoral

PRÉAMBULE — DIVISION

De sa nature, la propriété est perpétuelle ; c'est le droit le plus absolu qui existe, d'autant plus précieux que, dans sa forme parfaite, il renferme un principe de survivance qui le distingue des autres droits. Les procédés de transmission de la propriété doivent s'inspirer, dans la mesure du possible, de ce caractère, de façon à en assurer la stabilité. En effet, ainsi que le faisait remarquer M. Jules Challamel au Congrès international des Habitations à bon marché de Bruxelles, 1897, « la
« première pensée de celui qui devient propriétaire
« de son habitation est pour les siens, tout autant
« que pour soi-même. Il ne lui suffit pas d'être le
« maître dans sa maison ; il veut être assuré de pou-
« voir la transmettre à ceux qu'il aura choisis pour
« continuer son œuvre. Il n'est pas d'ambition plus
« légitime ni de plus sûre garantie de la paix sociale. ' »

1. *De l'insaisissabilité et de l'attribution après décès, des Habitations à bon marché. Rapport au Congrès international de Bruxelles 1897.*

Dans cet ordre d'idées, et pour souligner l'importance de la

Les règles du Code civil en matière de succession et de partage tendent assurément à la diffusion de la petite propriété ; en cela, elles méritent d'être approuvées ; car, pour la majorité des esprits, la petite propriété est nécessaire à l'ordre social. On ne pourrait nier qu'elle donne à l'individu isolé un point d'appui sérieux, une sécurité relative qui accroît son indépendance et sa liberté. Ces règles tendent aussi à maintenir entre les héritiers une égalité parfaite, on pourrait dire mathématique. Là, la loi aboutit à un résultat souvent désastreux en matière de petite propriété. En effet, les procédés légaux destinés à procurer cette égalité rêvée sont trop perfectionnés peut-être ; avec leurs formalités excessives, ils aboutissent souvent à l'anéantissement de l'héritage, en occasionnant des frais trop élevés. Sans doute, les principes consacrés par le Code civil répondaient aux nécessités politiques et économiques de l'époque à laquelle il a été promulgué. Après la tourmente révolutionnaire, qui avait vu sombrer l'organisation féodale, il fallait se préoccuper d'opposer des barrières sérieuses à toute tentative de rétablissement des institutions disparues. Mais la vie du droit est incessante comme celle de la société. Les critiques qui se sont élevées depuis longtemps contre les règles du partage successoral

question au point de vue social, nous rappellerons que Victor Hugo, dans sa profession de foi à ses électeurs du 25 mai 1848, demandait le respect pour l'héritage « qui n'est autre que la main du père tendue aux enfants à travers le mur du tombeau ».

VICTOR HUGO. *Avant l'exil.*

s'inspirent avant tout d'un sentiment d'utilité pratique. On attribue à ces règles, non sans quelque fondement, une part de responsabilité dans les perturbations qu'on constate dans notre société moderne, et, pour y remédier, de nombreux projets de loi ont été déposés en vue de modifier le régime du partage successoral. Aucun de ces projets n'a abouti jusqu'à ce jour; mais ils ont préparé les voies à la loi du 30 novembre 1894, qui a apporté une amélioration certaine sur ce point. C'est pourquoi, avant d'entrer dans l'examen des nouvelles dispositions, nous croyons qu'il ne sera pas inutile de donner un court exposé de la question de la réforme du partage successoral, qui a fait l'objet de tant de discussions. Ce sera l'objet de la première partie de notre étude. Dans le premier chapitre, nous rappellerons les principes du Code civil et les critiques qu'ils soulèvent. Le second sera consacré aux lois postérieures au Code civil, qui ont eu pour effet de rendre le partage judiciaire un peu moins onéreux. Enfin, dans un dernier chapitre, nous exposerons les tentatives de réforme en cette matière qui ont précédé la législation sur les habitations à bon marché. Cet exposé a pour but de mettre en évidence l'utilité des nouvelles dispositions.

CHAPITRE PREMIER

DES RÈGLES DU CODE CIVIL EN MATIÈRE DE PARTAGE ET DE LEURS INCONVÉNIENTS

SECTION I

Principes

L'état d'indivision est considéré comme nuisible par le Code civil. De là, le principe posé par l'article 815 du Code civil : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, et le partage peut toujours être provoqué, nonobstant toutes prohibitions et conventions contraires. » Sous sa forme absolue, cette règle, d'une utilité incontestable a le défaut de mal se prêter à l'infinie variété des circonstances. Sans doute, l'état d'indivision est susceptible d'engendrer de grandes difficultés au sein des familles et il fait obstacle le plus souvent à une bonne administration de la propriété. Pour permettre aux initiatives de se développer, pour donner à l'intelligence et au travail le stimulant nécessaire, il fallait donner à chacun la faculté de recouvrer sa liberté d'action en demandant la cessation de l'indivision. Mais n'eût-il pas été prudent de poser, à côté du principe, un

correctif plus efficace que celui qui résulte du 2^e alinéa de l'article 815, qui n'autorise le maintien dans l'indivision qu'au cas de consentement unanime et pour une période de cinq ans seulement, de façon à tenir compte de situations particulières ?

Plusieurs législations ont cherché à obtenir ce résultat. L'article 984 du Code civil italien admet que l'indivision peut être ordonnée par le testateur, quand il y a des héritiers mineurs, jusqu'à la cessation de leur incapacité, et l'article 1051 du Code espagnol de 1889 s'inspire de la même idée en stipulant : « Nul cohéritier n'est tenu de demeurer » dans l'indivision, à moins que le testateur n'ait « expressément interdit le partage. » On voit que ces deux législations admettent l'indivision imposée par le testateur. Il y a cependant entre elles cette différence, qu'en Italie, le juge apprécie, suivant les circonstances, s'il y a lieu à partage, tandis qu'en Espagne, le juge doit imposer le partage dans des cas nettement déterminés. Les articles précités autorisent donc encore le partage, malgré la défense du testateur, quand les circonstances l'exigent ¹.

En France, le père de famille peut-il prescrire légalement, par testament, à ses héritiers d'ajourner le partage et la liquidation de sa succession jusqu'à la majorité du plus jeune de ses enfants ? Cela semble contraire au premier alinéa de l'article 815, rapporté ci-dessus, alors que le deuxième alinéa ne permet que les conventions d'indivision. Cepen-

1. MERCIER. — *De la réforme du partage judiciaire*. Thèse Paris 1905, p. 37 et 58.

dant, la Cour de cassation, par un arrêt du 20 janvier 1836 (S. 36, 1, 83) et la Cour d'Aix, par un arrêt du 10 mai 1841 (S. 41, 2, 478) ont validé cette clause du testament pour une durée de cinq ans, en admettant que le Code civil n'a entendu prohiber les indivisions qu'autant qu'elles doivent durer plus de cinq ans.

D'un autre côté, l'article 826 du Code civil stipule que « chacun des héritiers peut demander sa part en nature des meubles et immeubles de la succession ». Il y a lieu de le rapprocher de l'article 827, prescrivant la vente par licitation devant le Tribunal quand les immeubles ne sont pas commodément partageables. Cependant, la licitation n'est pas obligatoire quand tous les héritiers sont majeurs ; en effet, l'article 985 du Code de procédure civile stipule : « Au surplus, lorsque tous les copropriétaires ou cohéritiers seront majeurs, jouissant de leurs droits civils, présents ou dûment représentés, ils pourront s'abstenir des voies judiciaires ou les abandonner en tout état de cause, et s'accorder pour procéder de telle manière qu'ils aviseront. » Mais qu'il surgisse un incident ou une contestation entre les héritiers sur le mode de procéder au partage, on est obligé de subir les formes compliquées et coûteuses du partage judiciaire. (Article 823.) Si les immeubles ne sont pas commodément partageables, les parties majeures peuvent convenir que la licitation sera faite devant un notaire. Mais cette procédure coûte à peu près aussi cher que la vente par licitation devant le Tribunal.

Si, parmi les héritiers, il y a des incapables (mineurs ou interdits), le partage amiable n'est pas possible. La loi présume que des précautions sont nécessaires pour que le partage offre toutes les garanties désirables pour les mineurs. C'est pourquoi elle prescrit que le partage doit être fait en justice (Art. 838.) Et l'article 839 stipule : « S'il y a lieu à licitation, dans le cas du précédent article, elle ne peut être faite qu'en justice avec les formalités prescrites pour l'aliénation des biens de mineurs. Les étrangers y sont toujours admis. » Ces prescriptions de la loi sont très dures pour les incapables. En effet, lorsqu'une succession comprend une maison, une exploitation rurale, un établissement de commerce ou d'industrie, on ne peut guère songer à faire un partage en nature. Il faudra de toute nécessité recourir à la vente par licitation. S'il s'agit d'un immeuble de peu de valeur, on aboutit fatalement à l'absorption par les frais de justice d'une grande partie de l'actif. Un des héritiers ne peut pas, comme dans le cas de partage entre majeurs, offrir de prendre dans son lot le bien en question pour un prix à fixer par expertise.

L'interprétation que fait la jurisprudence de l'article 832 aggrave encore les invénients du système. Cet article recommande d'éviter, dans la formation des lots, de morceler les héritages et de diviser les exploitations, en ajoutant immédiatement cette seconde règle : « Et il convient de faire entrer dans chaque lot, s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles et de droits ou

« de créances de même nature et valeur. » Les deux règles contenues dans cet article devaient apparemment s'expliquer et se corroborer l'une par l'autre, et la pratique devait se charger de les concilier. La jurisprudence applique le second de ces principes, laissant le premier dans l'oubli. Guidée par le souci de l'égalité qui a inspiré le législateur, elle arrive à considérer l'égalité des parts en nature comme une règle absolue¹. La propriété, par l'effet des partages, se trouve morcelée à l'excès. Qu'importe ! L'égalité en nature est assurée à chacun des héritiers. Interprétés d'une façon aussi rigoureuse, les principes du Code civil que nous venons d'exposer rapidement sont une cause de ruine de la petite propriété. Depuis longtemps déjà, les inconvénients du système ont été dénoncés, les conséquences fâcheuses qui en résultent mises en lumière.

Les rédacteurs du Code ne pouvaient prévoir l'interprétation rigoureuse qui devait être donnée par la jurisprudence à l'article 832 ; ils voulurent cependant donner au père de famille le moyen d'éviter à ses descendants les frais élevés et les inconvénients du partage judiciaire, en lui donnant le pouvoir de faire entre eux le partage de ces biens. L'institution du partage d'ascendants semblait ne devoir présenter que des avantages : suppression des contestations entre les enfants sur la formation et sur l'attribution des lots, suppression du tirage au sort des lots quand il y a des mineurs parmi les héritiers, économie des frais du partage

1. Cassation, 18 octobre 1887. S. 88, 1, 78.

Besançon, 2 juillet 1844. D. P. 45, 4, 386.

en justice, possibilité pour l'ascendant de pouvoir répartir sa fortune en attribuant à chacun de ses enfants le bien qui lui convient le mieux. Dans certaines régions où le partage d'ascendants est pratiqué, il a lieu lorsque le père de famille, devenu vieux et infirme, croit nécessaire d'abandonner l'administration de ses biens à des mains plus viriles. Alors, pour éviter le dépérissement d'une fortune qu'il n'est plus capable de gérer, pour éviter quelquefois pour lui-même l'interdiction judiciaire, qui pourrait être le résultat d'une mauvaise gestion, il partage ses biens entre ses enfants.

Mais le partage d'ascendants ne remplit que d'une façon imparfaite le rôle qui lui est dévolu. On constate tout d'abord qu'il est une source féconde de procès, tant à raison de l'insuffisance des règles établies sur ce point par le législateur, qu'à raison des injustices que les particuliers cherchent à dissimuler en employant cette forme de partage. Quant à la jurisprudence, elle contribue au peu d'utilité du partage d'ascendants en lui déclarant applicables l'article 832, qui exige la similitude de composition des lots.¹ Il y a toutefois une exception à la règle, lorsque les biens ne sont pas commodément partageables.² La doctrine n'accepte pas cette manière de voir qui empêche les parents d'attribuer leurs biens aux plus capables de les exploiter et de lotir les autres en

1. Cassation, 25 février 1878. D. 78, 1, 449. S. 81, 1, 73.

Toulouse 31 décembre 1883. D. 84, 2, 81.

2. Bordeaux, 3 juin 1887. D. 88, 2, 125.

Cassation 15 novembre 1893. D. 94, 1, 437.

argent ¹ On a vu dans cette jurisprudence, une nouvelle atteinte portée aux débris de l'autorité paternelle conservés par nos lois.

SECTION II

Exposé des critiques dirigées contre les règles du partage successoral et des conséquences de ces règles

Depuis le milieu du XIX^e siècle, une école d'économistes a cherché à provoquer, ainsi que nous le verrons bientôt, un véritable mouvement de l'opinion publique contre les règles du partage judiciaire. Les critiques qui ont servi de base à cette campagne sont souvent mises en avant, encore de nos jours. Il est donc utile d'en donner un exposé ainsi que de leurs conséquences, puisque celles-ci se manifestent actuellement avec une intensité particulière.

§ I

Critiques dirigées contre le système du code civil

I. — La première de ces critiques est dirigée contre la règle de l'égalité en nature établie par les articles 826 et 832, dont nous avons expliqué la portée dans la première section du présent chapitre. Nous avons vu comment la jurisprudence, interprétant cet article dans un sens très rigoureux, exige que chaque lot contienne des objets de même

1. PLANIOL, 3^e édition. *Traité élémentaire de droit civil*. Tome 3, p. 824.

nature ; nous n'y reviendrons pas. Appliquée à la petite propriété, cette règle est une cause de sa ruine, au milieu des difficultés d'ordres divers où se débat l'agriculture. On peut confondre dans les mêmes reproches l'article 827 du Code civil, qui, prescrivant la vente par licitation devant le tribunal quand les immeubles ne peuvent pas se partager commodément, pose un corollaire de la règle de l'égalité en nature. En effet, la vente par licitation prive la famille de son foyer, et aboutit quelquefois à l'anéantissement de l'actif héréditaire. Ainsi, le souci d'une égalité trop parfaite aboutit souvent à l'égalité dans la ruine. Quels sont donc les motifs de la règle de l'égalité en nature ? Nous avons dit déjà, au début de ce chapitre, qu'elle tend à la diffusion de la propriété et à empêcher la constitution de trop grands domaines terriens. Mais on peut faire remarquer, non sans quelque raison, que les règles du partage judiciaire ne sont point nécessaires pour arriver à la division des grandes propriétés rurales. Diverses causes y contribuent, notamment le bouleversement des fortunes qu'on constate actuellement et la spéculation sur la vente des grands domaines. D'un autre côté, si cette règle tend effectivement à la division de la propriété, elle a le grave inconvénient d'aboutir à la constitution de la très petite propriété, ainsi que nous le verrons à l'instant. Sans la justifier par ses avantages économiques, on la défend quelquefois en disant qu'elle est nécessaire au tirage au sort en contre balançant les chances de gain et les dangers de perte. Il est bien certain, en effet, que les valeurs

mobilières sont sujettes à de plus grandes fluctuations dans leur valeur réelle que les immeubles, de telle sorte que la règle de l'égalité en nature, qui oblige à composer tous les lots de la même façon, peut avoir pour effet, dans certains cas, de répartir les chances et les pertes. Mais ce résultat n'est pas du tout certain, car la valeur des immeubles est elle-même sujette à des fluctuations inattendues. On peut donc admettre que les besoins politiques de l'époque à laquelle le Code civil a été promulgué ne sont pas étrangers à l'établissement des règles du partage, ainsi qu'on l'a soutenu en se basant sur les intentions du Premier Consul, dévoilées par sa correspondance. ¹

II. — Une autre critique est dirigée contre le tirage au sort des lots, prescrit par l'article 834, alinéa 2. Sans doute, le tirage au sort des lots est une garantie d'impartialité. En déjouant les calculs intéressés et les sourdes manœuvres de la part d'héritiers peu délicats, il peut contribuer à introduire l'équité et la justice dans les partages. Mais toute médaille a son revers : avec le tirage au sort des lots, c'est le hasard qui règle le sort des biens et préside à leur attribution. Parfois, il arrivera que tous les héritiers seront mécontents du lot qui leur est échu. Leurs convenances personnelles, gravement lésées, les obligeront à solliciter entre eux l'échange de leurs lots. S'ils arrivent à s'entendre pour cela, il faudra payer les droits de mutation que comporte l'échange. Il n'en serait

1. *Mémoires du roi Joseph*. T. 2, p. 275, Paris 1865.

pas de même s'il était possible de procéder par attribution. Mais, si la plupart des auteurs reconnaissent, avec la jurisprudence, que la règle du tirage au sort des lots n'est pas d'ordre public, et qu'il est possible, pour les parties maîtresses de leurs droits, d'y déroger¹, il est bien certain que le juge n'a aucun pouvoir discrétionnaire en cette matière, et qu'il ne peut l'écarter d'office, parce qu'elle est considérée par la loi comme une garantie indispensable des intérêts des parties en présence.

III. — Enfin, on reproche aux règles du partage judiciaire les lenteurs qu'elles occasionnent dans le règlement des successions, les frais élevés que les formalités multiples prescrites par la loi rendent inévitables. De plus, ces frais sont sans aucune proportion avec la valeur des immeubles à partager, et ce n'est pas là leur moindre défaut. Quand il y a des mineurs parmi les héritiers, l'injustice est encore plus criante, surtout s'il s'agit de partager une succession peu importante. Alors, le partage judiciaire s'impose avec la licitation comme conséquence, si les immeubles ne peuvent pas être commodément partagés en nature ; les frais sont alors si élevés qu'ils arrivent à absorber la valeur héréditaire. On connaît l'exemple donné par Le Play dans « l'Organisation de la famille : »

Un paysan de la Nièvre mourut, laissant à ses enfants, parmi lesquels il y avait un mineur, un petit mobilier, un chaumière, un jardin potager

1. DEMOLOMBE, T. XV, nos 680 et 686; AURRY et RAU, T. VI, 4^e édition, p. 554, n^o 36. Cassation, 26 avril 1847, S. 47, 1, 810.

et un petit champ, ayant ensemble une valeur de 900 francs. La vente sur licitation faite et les frais payés il resta aux héritiers 30 fr. 37 ! Heureusement, ajoutait l'éminent économiste, « il ne s'était
« produit aucun de ces nombreux incidents qui se
« produisent dans beaucoup d'affaires de ce genre,
« car le montant des frais aurait dépassé le produit
« de la vente ¹ ».

§ 2

Conséquences du système

I. — *Au point de vue économique.* — Pour déterminer une des conséquences les plus graves des règles du Code civil en matière de partage, considérons ce qui se passe au décès d'un petit propriétaire laissant un mobilier de maison et d'exploitation rurale et un petit domaine composé d'une maison d'habitation, avec dépendances et de quelques champs exploités par la famille. S'il y a plusieurs enfants, chacun d'eux pourra demander sa part des meubles et des immeubles. Si le partage en nature est possible, il n'en produira pas moins des conséquences fâcheuses ; car le domaine divisé perdra une grande partie de sa valeur. L'exploitation sera devenue plus difficile, et par suite moins rémunératrice. Trop souvent, quelques-uns des héritiers, à court d'argent, se débarrasseront de leur part à un prix inférieur, au profit

1. 2^{me} Appendice *La très petite propriété, le Code civil et ses agents*, p. 343 et 344.

de voisins plus heureux et plus fortunés. Mais, si le domaine est impartageable en nature, la vente sur licitation s'imposera ; la femme et les enfants devront quitter sans délai la maison familiale. Ils auront sans doute à se partager le produit de la vente ; mais le prix des immeubles sera souvent vite dépensé, et ainsi se trouvera anéantie la petite fortune amassée par le père de famille au prix des plus grands efforts, tandis que les immeubles auraient été plus facilement conservés. La maison de famille a une valeur bien supérieure à la somme d'argent qu'elle représente. C'est le foyer ancestral où se conservent les traditions avec le souvenir des générations passées. Quand elle parle de tant de choses aux cœurs et aux imaginations, pourrait-on l'aliéner sans arrière-pensée ? Pourtant, par l'effet des règles du Code civil, la vente sera nécessaire dans des cas assez nombreux, et alors la maison vendue à des étrangers descendra au rang de valeur anonyme. Ainsi disparaîtront les fruits de longs efforts et des éléments précieux de tranquillité et d'égalité sociales.

Au sujet des conséquences funestes du partage judiciaire, M. Thaller, citant Le Play, écrivait dans la Réforme sociale :

« Il n'y a plus, pour un homme d'entreprise, « d'intérêt durable dans l'existence, si son œuvre ne « peut pas lui survivre. Or cette œuvre n'est « transmissible que dans son indivisibilité ; autrement, à chaque génération, elle se désagrègera et « tombera en poussière par la nécessité des licitations. Des traditions se rompant tous les vingt

« ans finiront par ne plus se former. Ce sera une
« véritable anarchie d'individus livrés à des pro-
« fessions passagères, et ne sachant plus même de
« quelle catégorie ils dépendent. Chose extrême-
« ment grave au point de vue de l'éducation des
« mœurs politiques, chose extrêmement mena-
« çante en ce qu'elle détermine la multiplication
« des fonctionnaires et le déclassement. Un peuple
« vraiment fort est celui où le citoyen sent qu'il
« appartient à un milieu, et que ce milieu a une
« cause à défendre dans l'ensemble de la nation ».

Morcellement exagéré de la propriété, transforma-
tion de la moyenne propriété en très petite propriété,
vente du domaine familial à des étrangers, propa-
gation de l'esprit d'imprévoyance dans les classes
ouvrières, impossibilité d'entreprendre les grands
travaux d'amélioration de la terre, tels que ceux
d'irrigation et de drainage, formalités compliquées
qui entraînent des frais disproportionnés avec la
valeur des immeubles à partager : tel est le bilan
des conséquences du partage judiciaire au point
de vue économique. Le morcellement de la pro-
priété diminue la valeur héréditaire ; cette dimi-
nution de valeur est aggravée par les frais de par-
tage. Sans doute le partage peut se faire à l'amiable
quand toutes les parties sont majeures et maî-
tresses de leurs droits, mais, s'il y a des incapables
parmi les héritiers, il faudra recourir aux formes
du partage judiciaire, ce qui aboutira trop souvent
à consommer leur ruine, sous le prétexte de les
protéger contre les manœuvres frauduleuses des
autres héritiers. C'est ce que faisait ressortir

M. Curasson en 1854, quand il écrivait : « La fiscalité poursuit le malheureux cultivateur jusqu'au delà de la tombe ! . . . Laisse-t-il des enfants mineurs ? Les formes établies pour les protéger entraînent inévitablement leur ruine ; le faible patrimoine du père de famille est absorbé par les frais excessifs du partage, de la vente ou de la licitation judiciaire ; quelquefois même, il ne suffit pas pour y pourvoir : qu'arrive-t-il ? Le train de charrue est anéanti, le propriétaire dépourvu de fermier, et le produit des terres diminue, au lieu d'augmenter, en proportion de leur valeur vénale ¹. »

Encore, faut-il noter que ces conséquences funestes du partage pèsent plus lourdement sur les petites successions que sur les successions importantes. Ces dernières comportent généralement suffisamment d'immeubles pour composer les lots conformément à l'article 832 du Code civil, ce qui permet d'éviter la licitation.

II. — Au point de vue social, les conséquences des règles du Code civil, en matière de partage, sont aussi désastreuses qu'au point de vue économique. L'instabilité de la petite propriété rurale provoque un mouvement incessant d'émigration des habitants des campagnes sur les villes. Sans doute, il y a d'autres causes à cet exode inquiétant, mais ne faut-il pas admettre que le fiscalisme excessif de nos lois est susceptible d'y contribuer. Le cultiva-

1. CURASSON. — *Traité de la compétence des juges de paix*, préface. Paris, 1854.

teur connaît la précarité de sa situation. Il sait que, si, au prix de dures privations, il arrive à constituer un petit domaine et à le mettre en valeur, son œuvre sera anéantie par l'effet du partage ou de la licitation. Ses enfants, s'ils en ont le courage, devront accomplir une nouvelle œuvre de centralisation sans qu'ils puissent profiter des avantages qu'il a pu acquérir. Et cette œuvre nouvelle portera encore en elle le germe de sa ruine ! Nouveau Sisyphe, le cultivateur se livrera-t-il à une besogne frappée de stérilité ? Plutôt viendra le dégoût du labeur dur et indéterminé ; il cédera à l'attraction irrésistible de la grande ville et abandonnera son village et « la Terre qui meurt ¹ ».

On reproche aussi au partage d'être la cause ou une des causes principales de la stérilité des mariages et de la dépopulation de la France. L'économiste Le Play disait « que le partage forcé, « qui matériellement détruit le foyer familial par « ses licitations périodiques, et qui substitue à « l'esprit de famille l'égoïsme individuel, provoque « directement la stérilité du mariage ² ».

Il est un fait certain, c'est que l'ensemble de la population française est loin d'augmenter dans les mêmes proportions que celle de certaines nations voisines. Et, fait remarquable, seules les familles pauvres sont restées fécondes. Par contre, les familles bourgeoises, ou même celles des petits propriétaires ont un nombre très restreint d'en-

1. Titre d'un roman de M. René Bazin.

2. *Organisation de la famille*, p. 80, note 7, § 13.

fants. Tous ceux qui possèdent plus ou moins restreignent systématiquement le nombre des enfants dans le but d'éviter le partage du patrimoine. Pour beaucoup, l'idéal, c'est l'enfant unique, héritier de toute la fortune, qui conservera intégral le domaine familial et qui grandira au milieu du respect de tous ceux qui n'ont pu réaliser un désir qui tend à se généraliser.

On constate ainsi que, d'une façon générale, le nombre des enfants est plus grand dans les pays pauvres que dans les pays riches. Les familles des régions montagneuses, ainsi que des populations riveraines de la mer, sont encore fécondes ; mais les familles des habitants des plaines fertiles, parmi lesquelles règne certainement plus de bien-être, semblent frappées de stérilité. Quelle est la cause de cette différence réelle ? Comment ne pas remarquer que les habitants des montagnes ont souvent la jouissance de terrains communaux qui leur facilitent l'existence, tandis que les pêcheurs exploitent un domaine immense et indivisible : la mer ? Dès lors, on comprend facilement que la manière de vivre de ces populations soit moins influencée par les règles du partage en justice. M. Paul Leroy-Beaulieu signalait en ces termes le déplorable effet de nos lois : « On a voulu empêcher les paysans de faire ce que l'on appelait jadis un aîné, « c'est-à-dire d'avantager un de ses enfants ; on n'y « a réussi qu'en partie : on peut toujours faire « un aîné en supprimant les cadets. C'est à ce beau « résultat que s'ingénient une foule de familles « françaises. Si des lois ont pour effet de pousser la

« plus grande partie de la population à n'avoir
« qu'un enfant par famille, il faut avouer que ces
« lois, pour sacro-saintes qu'on les tienne, non
« seulement outragent la morale, mais conspirent
« contre la grandeur nationale ¹ ».

Nous n'oserions pas affirmer, comme certains, que le nombre des enfants est limité à l'avance d'une façon irrévocable suivant le nombre et la nature des biens. Ceux qui émettent cette opinion s'appuient cependant sur une constatation courante révélée par les registres de l'état civil. Chaque fois qu'une épidémie a frappé dans une commune les enfants en bas âge, on remarque que le nombre des naissances double l'année suivante. Coïncidence remarquable, on enregistre des naissances dans presque toutes les familles qui ont perdu un enfant par suite de l'épidémie. D'ailleurs, les économistes reconnaissent qu'il y a d'autres facteurs dans le problème de l'abaissement de la natalité française, indépendamment de l'effet des lois civiles. Cet abaissement résulte de tout un ensemble d'influences diverses, qui correspondent avec notre degré de civilisation : les questions de race, de climat s'y rencontrent avec l'évolution des caractères et de la manière de vivre et notre genre d'éducation. Donc, la question est très complexe. Mais, lorsqu'on considère son importance au point de vue de notre nationalité, de notre existence en tant que grand peuple, quand on réfléchit que,

1. La question de la population en France, dans l'*Economiste français* du 13 mars 1880, p. 311.

dans quelques années, la population de l'Allemagne sera double de la nôtre, si le chiffre de naissances ne s'élève pas dans notre pays, on se rend compte aussitôt que cette question mérite une étude sérieuse¹. Nos lois civiles ne sont pas seules responsables de l'état de choses actuel, mais elles ont sur ce point leur grande part de responsabilité. Il est d'autant plus utile de le signaler qu'elles sont susceptibles d'être modifiées, tandis qu'il y a des causes plus obscures et plus irrémédiables.

§ 3

Utilité d'une réforme successorale

Comment s'expliquer que les règles du Code civil en matière de partage successoral n'aient pas subi une refonte complète, en présence des critiques qui s'élèvent contre elles ? Très tardivement sont venues les lois du 23 octobre 1884 sur les ventes publiques d'immeubles et du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché. La première tend à établir plus de proportionnalité dans les frais des ventes judiciaires d'immeubles ; la seconde introduit le principe de la compétence des juges de paix en matière de partage successoral de l'habitation à bon marché ; elle a donc une

1. D'après M. Edouard FUSTER, Op. cit. p. 1, l'excédent des naissances sur les décès était en Allemagne pour l'année 1902 de 900 000 ; ce chiffre a, il est vrai, diminué depuis. En France, d'après le tableau que vient de publier le *Journal Officiel*, l'excédent des naissances pour l'année 1903 a été de 46.441. En 1907, on avait constaté un excédent de décès.

portée très limitée au point de vue des modifications apportées au système du Code civil. Avant cette loi, aucune disposition législative n'était venue modifier, si peu que ce fût, les règles du partage en justice. Et cela était d'autant plus regrettable, surtout en ce qui concerne les successions dans lesquelles des mineurs sont intéressés, que le législateur français avait sous les yeux l'exemple de la Belgique. Ayant recouvré son indépendance après la chute de l'empire français, cette nation conserva le Code civil que lui avait donné Napoléon ; mais, par la loi du 12 juin 1816, un de ses premiers actes législatifs, elle supprima la vente et le partage en justice des biens de mineurs.

« Considérant, disait alors le législateur belge,
« que la scrupuleuse observation des formalités
« existantes, entraîne des retards dans la liquidation des successions et des frais inutiles et
« voulant, au moyen d'une loi générale procurer
« à tous ceux qui se trouvent dans le cas d'y recourir les effets des dispenses particulières accordées jusqu'à présent, en veillant en même temps
« avec soin aux intérêts des mineurs et autres
« personnes intéressées à la vente publique des
« immeubles, décide : Article 1^{er}. — Sont abolies
« toutes les formalités prescrites par les lois encore
« existantes à l'égard de ces biens, etc..... et seront
« dorénavant observées les dispositions mentionnées aux articles suivants. » Les articles 2 et 3 stipulent que les aliénations publiques d'immeubles appartenant à des mineurs, à des

interdits ou à des personnes assimilées à des mineurs, ou dépendant de successions acceptées sous bénéfice d'inventaire ou de successions vacantes, seront autorisées par le Tribunal de première instance, sur requête à lui présentée par les tuteurs ou curateurs et se feront par le ministère d'un notaire désigné par le Tribunal et par devant le *juge de paix* du canton où la succession est ouverte. Les tuteurs des mineurs ou interdits devront être autorisés par le conseil de famille. L'article 9 stipule que le partage des successions auxquelles sont intéressés des mineurs ou des interdits, se fera désormais par le ministère d'un notaire et témoins, par devant le *juge de paix* du canton où la succession est ouverte. On voit que la loi belge de 1816 contient « la simplification la plus » complète qui puisse être apportée au partage des « successions échues à des incapables. Depuis » bientôt un siècle que cette loi est en vigueur « en Belgique, on n'a jamais formulé contre elle de » griefs sérieux. Et, si on a songé quelquefois à y « apporter des modifications, c'est dans le sens d'une » simplification plus grande encore ». ¹ Nous aurons d'ailleurs à revenir sur cette question au cours des chapitres que nous consacrerons à la législation comparée. Il y a fort longtemps qu'on a demandé le vote d'une loi analogue en France. Un jurisconsulte notoire que nous avons déjà cité, M. Curasson, le demandait, il y a plus d'un demi-siècle, dans son traité de la compétence

1. MERCIER. — *De la réforme du partage judiciaire*. Thèse. Paris, 1905, p. 73 et 74.

des juges de paix. Depuis cette époque, il est vrai, bien des projets ont été mis en avant en vue de modifier les règles du partage, mais aucun d'eux n'a pu aboutir. Cette situation est d'autant plus regrettable, que nous avons indépendamment de la Belgique, l'exemple de plusieurs nations qui admettent le partage amiable entre incapables: telles sont l'Autriche, la Suisse, l'Allemagne. En ce qui concerne cette dernière nation, il y a même lieu de remarquer qu'aussitôt après la conquête de l'Alsace-Lorraine, les Allemands, tout en maintenant en vigueur le Code civil dans cette nouvelle province de l'empire, se sont empressés de modifier les règles du partage. La loi du 1^{er} décembre 1873, abrogeant les articles 815 et 832 du Code civil, permettait de faire à l'amiable des partages dans lesquels des mineurs sont intéressés et autorisait le maintien dans l'indivision. De plus, elle simplifiait les formalités quand la vente de biens de mineurs est nécessaire. Enfin, quand la part d'aucun des intéressés en tutelle ne dépassait 500 francs, le partage pouvait être fait par acte sous seings privés, sous la condition de l'homologation par le *juge de paix*. On voit que les dispositions de la loi alsacienne étaient très favorables à la conservation du bien familial; elles sont actuellement remplacées par le code civil allemand de 1900, lequel s'applique maintenant à toute l'Allemagne. Il admet implicitement le partage amiable entre incapables, car, sur ce point, son silence est significatif ¹ ».

1. MERCIER. — *De la réforme du partage judiciaire*. Thèse. Paris, 1905, p. 64. ²

Cependant, la nouvelle législation sur les Habitations à bon marché réalise un progrès sensible sur les règles du Code civil en y apportant deux dérogations utiles. La première de ces dérogations, relative au maintien de l'indivision, est empruntée à la loi alsacienne dont nous venons de parler ¹. Mais, avant d'entrer dans l'étude des nouvelles dispositions légales au point de vue qui nous occupe, il nous reste à examiner les améliorations apportées, en matière de partage et au point de vue fiscal, par les lois des 23 octobre 1884 et 22 avril 1905. Nous terminerons cette première partie par un court exposé des projets de loi qui ont été exposés en vue de modifier les règles du Code civil en cette matière.

1. Rapport Siegfried, Chambre des députés. Annexe au procès-verbal de la séance du 5 mars 1892.

CHAPITRE II

AMÉLIORATIONS APPORTÉES AU PARTAGE SUCCESSIONAL PAR LA LOI DU 23 OCTOBRE 1884 SUR LES VENTES JUDICIAIRES D'IMMEUBLES ET LA LOI DE FINANCES DU 22 AVRIL 1905.

SECTION I

Loi du 23 Octobre 1884 sur les ventes judiciaires d'immeubles

Cette loi a pour but de diminuer, pour les immeubles de peu de valeur, ceux dont le prix d'adjudication ne dépasse pas 2.000 francs, les frais ordinaires des ventes judiciaires. Tout d'abord, quand le prix d'adjudication ne dépasse pas 2.000 francs, elle ordonne la restitution des droits du Trésor, c'est-à-dire des sommes payées au Trésor public pour droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque. Cette restitution sera faite à l'avoué poursuivant par le receveur de l'enregistrement qui aura procédé à l'enregistrement du jugement. (Article 4, § 1 et 2.) En ce qui concerne les procédures où la licitation est incidente aux opérations de liquidation et partage, la restitution s'applique seulement aux actes nécessaires pour parvenir à l'adjudication, à partir du cahier des charges inclusivement.

D'autre part, quand le prix d'adjudication ne dépasse pas 1.000 francs, les divers agents de la loi (avoués, notaires, greffiers et huissiers, conservateurs des hypothèques) doivent réduire d'un quart leurs émoluments. (Article 4, § 1^{er}.) Enfin, cette loi supprime certaines formalités et restreint les frais de publicité dans son article 5. Il y a lieu de signaler une timide innovation apportée par l'article 2, § 2, en matière de procédure de licitation. « Dans les procédures *n'ayant d'autre objet que la vente sur licitation*, si les immeubles à liciter dont les mises à prix sont inférieures à 2.000 francs appartiennent indivisément à des mineurs ou incapables et à des majeurs, ces derniers pourront se réunir aux représentants des incapables pour que la vente ait lieu sur requête comme si les immeubles appartenait seulement à des mineurs. » Malheureusement cette disposition n'a pas un caractère impératif, ce qui fait qu'elle a peu de chances d'être appliquée; encore ces chances sont-elles diminuées par la restriction du début du paragraphe que nous venons de citer : « Dans les procédures *n'ayant d'autre objet que la vente sur licitation* » Il est rare de rencontrer des procédures *n'ayant d'autre objet que la vente sur licitation*. Le plus souvent, l'assignation tend au partage de la succession indivise entre les héritiers, à la vente sur licitation des immeubles impartageables en nature et à la liquidation des droits des parties par un notaire à commettre. Dans ces conditions, on ne peut s'étonner que la procédure de licitation par

voie de requête ait été très rarement employée. Cette loi du 23 octobre 1884 a diminué quelque peu les frais des ventes judiciaires des immeubles dont le prix ne dépasse pas 2.000 francs. Cette diminution est un peu plus forte pour les ventes dont le prix d'adjudication ne dépasse pas 1.000 francs, pour lesquelles les honoraires des divers agents sont diminués d'un quart. Avant cette loi, la moyenne des frais par cent francs du prix était de 146 francs 72 centimes dans les ventes d'un produit maximum de 500 francs, de 57 francs 13 centimes dans celles dont le prix variait de 501 à 1.000 francs et de 31 fr. 10 centimes dans les ventes d'immeubles adjugés pour 1.001 à 2.000 francs ¹.

Dans les années qui suivirent la promulgation de la loi on constata que la moyenne des frais dans les petites ventes n'avait pas sensiblement baissé. Aussi le Ministre de la justice adressa-t-il le 10 avril 1890 aux Premiers Présidents et aux Procureurs généraux près les cours d'appel, une circulaire leur recommandant de veiller à l'application des nouvelles dispositions légales.

Dans le dernier rapport du Garde des sceaux au Président de la République, sur l'administration de la justice en France, se rapportant à l'année 1901, on constate une diminution plus sensible des frais pour les petites ventes ². Le montant moyen des frais par cent francs du prix est de

1. Rapport du Garde des Sceaux sur l'administration de la justice en 1889. (*Officiel* du samedi 6 mai 1893, p. 2300.)

2. Rapport du 19 novembre 1903. *Journal officiel* du 5 janvier 1904.

88 francs 38 centimes pour les ventes de 500 francs et au-dessous, de 37 francs 27 centimes pour les ventes de 501 à 1.000 francs, de 22 francs 69 centimes pour les ventes de 1.001 à 2.000 francs, de 15 francs 44 centimes pour les ventes de 2.001 à 5.000 francs, de 9 francs 17 centimes pour les ventes de 5.001 à 10.000 francs, de 2 francs 23 centimes pour les ventes de plus de 10.000 francs. Dans ces chiffres ne sont pas compris : 1° les frais d'instance, lorsque la vente intervient à titre d'incident ; 2° la remise proportionnelle allouée aux avoués, par l'article 11 du tarif du 10 octobre 1841, dans les ventes dont le prix d'adjudication est supérieur à 2.000 francs, mais déduction faite des dégrèvements prévus aux articles 3 et 4 de la loi du 23 octobre 1884. On voit que, malgré les diminutions de frais apportées par la loi de 1884, ceux-ci pèchent encore par leur défaut de proportionnalité avec la valeur de l'immeuble adjugé. En ce qui concerne l'emploi de la procédure de licitation par voie de requête, elle est peu appliquée parce qu'elle va à l'encontre des intérêts des avoués, qui achètent leurs charges à un prix basé sur le montant de leurs produits, et pour les motifs que nous avons ci-dessus indiqués

Cette loi, très bien conçue au point de vue fiscal, apporte une légère amélioration au partage judiciaire en diminuant les frais des ventes sur licitation d'immeubles peu importants. Les autres conséquences du partage forcé : morcellement de la propriété résultant de la règle de l'égalité en nature, vente à des étrangers, subsistent telles

quelles. Un autre reproche qu'on peut formuler, avec juste raison contre cette loi, c'est son application limitée aux immeubles dont le prix d'adjudication ne dépasse pas 2.000 francs ; nous croyons qu'il serait bon d'élever ce chiffre ; mais le monde des petits propriétaires ruraux aurait accueilli avec plus de satisfaction une loi qui aurait modifié les règles du partage, dans le but de remédier aux conséquences fâcheuses que nous avons signalées.

SECTION II

Loi de Finances du 22 avril 1905

Il ressort des chiffres donnés ci-dessus que les frais sont proportionnellement beaucoup plus élevés pour les petites ventes que pour celles dont le prix d'adjudication dépasse un certain chiffre. On le comprend aisément, puisque les formalités sont les mêmes pour les unes comme pour les autres, sauf quelques simplifications introduites par la loi du 23 octobre 1884.

Sont venues ensuite quelques lois fiscales ayant pour but d'établir une proportionnalité plus grande dans les impôts afférents aux mutations d'immeubles : loi du 26 janvier 1892, qui exempte les ventes au-dessous de 2.000 francs du droit proportionnel de 0 fr. 25 centimes pour cent indépendant du droit de mutation ; loi du 27 juillet 1900, relative à la transformation en une taxe proportionnelle des droits perçus sur les forma-

lités hypothécaires, qui a supprimé les droits de timbre en matière hypothécaire, droits dont le défaut de proportionnalité était d'une injustice évidente, et les a remplacés par une taxe proportionnelle non sujette aux décimes.

Mais ces lois n'intéressent que très indirectement le partage ou la licitation des immeubles. Il n'en est pas de même de la loi de finances du 22 avril 1905, qui, dans ses articles 6 et 7, affranchit des droits de timbre les minutes, originaux et expéditions des actes ou procès-verbaux de vente, licitation ou échange d'immeubles, ainsi que les cahiers des charges relatifs à ces mutations. Pour compenser la perte subie par le Trésor, par cette exemption d'impôts, elle augmente les droits d'enregistrement sur les ventes et échanges d'immeubles. Le tarif, qui était de 5 francs 50 pour cent en principal, est porté à 7 francs pour cent sans décimes : c'est une augmentation de 0 fr. 125 pour cent. Notons que l'article 2 de la loi ne vise que les ventes prévues par la loi du 28 avril 1816, et que celle-ci laisse en dehors de ses dispositions la licitation au profit d'un héritier. Il en résulte que cette dernière demeure assujettie à l'ancien droit de 4 francs pour cent, tout en étant dispensée du timbre. En ce qui concerne le partage, le droit de quinze centimes pour cent antérieurement perçu est porté à vingt centimes pour cent. Cet acte ne profite pas de l'exemption du timbre. Enfin l'article 4 stipule que la perception des droits suivra les sommes de franc en franc, lorsqu'il s'agit de sommes ne dépassant pas 500 francs.

Cette loi se propose de faire cesser le défaut de proportionnalité du timbre de dimension. Incontestablement, il n'y a pas de rapport appréciable entre le montant d'une vente et la longueur de l'acte qui le constate. La mutation d'une petite parcelle pouvait donner lieu au paiement d'un droit de timbre aussi élevé que la mutation d'un immeuble important. Le cahier des charges de la vente sur licitation d'un immeuble de 3.000 francs pouvait comporter un nombre de feuilles de timbre aussi élevé que le cahier des charges d'un immeuble de cent mille francs, les clauses à insérer étant les mêmes dans l'un comme dans l'autre cas. Le partage judiciaire des successions peu importantes ou spécialement des immeubles de valeur minime a-t-il été amélioré par les nouvelles dispositions législatives ? Nous reconnaissons tout d'abord que le nouveau mode de perception des droits, en suivant les sommes de franc en franc, est plus équitable ; mais, la limitation de son application aux sommes ne dépassant pas 500 francs est véritablement excessive. Nous reconnaissons aussi que cette loi est très avantageuse pour les ventes et les licitations de petite valeur qui sont faites à l'amiable. Mais, en ce qui concerne le partage judiciaire, sa portée est très restreinte. En effet, le partage en justice des immeubles de peu de valeur ne bénéficie d'aucune exemption nouvelle du fait de la loi du 22 avril 1905, la loi du 23 octobre 1884 ayant déjà prescrit la restitution des droits perçus par le Trésor pour les ventes dont le prix d'adjudication ne dépasse pas 2.000 francs ;

l'exemption du droit de timbre accordée par la loi de 1905 reste donc sans effet à concurrence de ce chiffre.

Au-dessus de 2.000 francs, l'exemption du droit de timbre apporte une petite économie, qui va en décroissant pour se transformer en une augmentation progressive dans les licitations importantes. Pour une licitation de 3.000 francs, l'exemption du droit de timbre apporte une économie d'environ 15 francs; mais il y a lieu de réduire 3 francs 75 centimes, représentant le supplément sur l'ancien tarif à 0 fr. 125 pour cent que doit payer l'adjudicataire étranger, soit une économie approximative de 11 francs 75 centimes sur une adjudication de 3.000 francs. Pour une licitation d'immeuble adjudgé au prix de 100.000 francs les frais de timbre s'élèveraient peut-être à 25 ou 30 francs. Avec le nouveau tarif, l'adjudication au profit d'un étranger coûtera 125 francs de supplément, soit une augmentation de 95 à 100 francs sur l'ancien tarif. Il faudrait encore faire état de l'augmentation des droits de partage portés de 15 centimes pour cent à 20 centimes pour cent, ainsi que de la répartition des frais, dont une partie est payée généralement par l'adjudicataire en diminution de son prix et est supportée directement par la succession, et l'autre payée par l'adjudicataire en sus du prix. On peut donc conclure que la loi du 22 avril 1905 diminue un peu la charge des frais dans le partage des successions modestes, tandis que leur montant s'élève très sensiblement dans le partage des successions importantes. Par ce jeu de com-

pensation, il y a plus d'équité dans la répartition des frais proportionnellement à la valeur des immeubles à partager ou liciter. Mais, lorsque l'héritier peu fortuné se trouve obligé de recourir aux formes si compliquées et si onéreuses du partage judiciaire, sa situation n'est guère meilleure qu'auparavant. Celui-ci aboutit toujours à une diminution de la valeur héréditaire telle, qu'on considère l'obligation où se trouve cet héritier d'y recourir comme « un réel malheur ¹ ».

Après cet aperçu des améliorations apportées en matière de partage successoral par les deux lois dont nous venons de parler, qui n'ont pas touché aux règles de fond, nous allons, dans le chapitre suivant, faire un exposé des projets de lois présentés aux Chambres en vue de modifier ces règles, et dont un seul a abouti et est devenu la loi du 30 novembre 1894: nous arriverons ainsi naturellement à l'étude des nouvelles dispositions.

1. Mercier, de la réforme du partage judiciaire op. cit.

CHAPITRE III

EXPOSÉ DES TENTATIVES DE RÉFORME DU PARTAGE SUCCESSORAL QUI ONT PRÉCÉDÉ LA LÉGISLATION SUR LES HABITATIONS A BON MARCHÉ.

Nous avons vu quelle est la portée des améliorations apportées au système du Code par les lois des 23 octobre 1894 et 22 avril 1905. Il en résulte une plus équitable répartition des charges fiscales ; le partage des petites successions est un peu moins onéreux, mais les règles de fond subsistent telles quelles.

L'école d'économistes et de sociologues qui, durant la seconde moitié du siècle dernier, menait une si vigoureuse campagne contre ces règles, espérait et demandait une réforme plus importante. C'était l'époque où, après une longue période d'admiration devant l'œuvre législative réalisée par Napoléon, on commençait à se rendre compte qu'elle ne pouvait rester fixée dans l'immutabilité, et qu'elle était susceptible d'être améliorée. Par un étrange retour des idées, les critiques se dirigeaient particulièrement contre le principe du Code en matière de partage successoral et contre le souci manifeste du législateur de maintenir, coûte que coûte une égalité absolue entre les héritiers. Pourquoi s'en étonner ? Les institutions humaines ne

sont-elles pas destinées à porter l'empreinte visible de l'époque et des circonstances qui les ont vues naître ? Les économistes qui demandaient la réforme du partage successoral lui reprochaient d'anéantir la petite propriété, sous le prétexte de garantir l'égalité entre les héritiers. Pour lutter efficacement contre ce sentiment de l'égalité déjà entré dans les mœurs, ils faisaient ressortir que c'était un des préjugés de l'époque révolutionnaire, et qu'il importait d'expulser de nos lois un principe qui y avait été introduit sous le coup d'un idéalisme trompeur. L'illustre Frédéric Le Play (1806-1882), chef incontesté de cette école, faisait paraître ses remarquables études sociales, où, dans un langage élevé, il mettait sous les yeux du public les conséquences funestes du partage forcé. Il réclamait, pour le père de famille, une liberté de tester plus grande que celle accordée par le Code civil, ce qui lui permettrait de faire un choix judicieux de l'héritier capable de continuer les traditions familiales en même temps que l'entreprise fondée par lui. Il sollicitait aussi l'abolition du partage forcé et des formalités ruineuses qui accompagnent généralement ce partage, en demandant que cette réforme profitât aux grands propriétaires comme aux petits. Les idées de Le Play, malgré ses bonnes intentions, contenaient certainement une grande part d'utopie. De nos jours, par exemple, où les idées démocratiques et d'égalité sont définitivement implantées dans les esprits et entrées dans les mœurs, que penser de son projet de restaurer l'autorité paternelle telle qu'elle a

existé dans l'ancien droit, de donner au père le redoutable pouvoir de transmettre son patrimoine entier à un de ses enfants ? L'équité dans le partage apparaît absolument nécessaire à notre époque pour que la paix et la concorde règnent entre les héritiers, et il ne semble pas nécessaire à l'ordre social de rétablir le droit d'aînesse, définitivement condamné chez nous.

Ainsi que le fait remarquer M. Planiol ¹, « pour que la liberté testamentaire donnât les résultats féconds qu'en attendait Le Play, il faudrait que chaque homme atteigne l'idéal parfait du père de famille éclairé et sûr de ses décisions » ; sans cela, on pourrait craindre que le mauvais sujet de la famille ne parvînt à obtenir des libéralités en sa faveur.

Mais, au point de vue de la réforme des formes compliquées du partage successoral, l'œuvre de Le Play a été très utile. C'est grâce à ses efforts que cette question a préoccupé l'opinion publique, si peu disposée à étudier et à discuter des problèmes qui n'ont pas le don de la passionner. Il fonda la société internationale des études pratiques d'économie sociale, qui devait poursuivre, après sa mort, l'œuvre qu'il avait entreprise avec tant d'ardeur. Il fut d'ailleurs aussi le fondateur de l'économie sociale, c'est-à-dire de la science qui recherche les causes du bonheur de l'homme, non seulement dans la richesse et la forme du gouvernement, mais principalement dans son dévelop-

1. Traité élémentaire de droit civil. t. 3, p. 720, n° 205.

pement social et moral. Une année avant sa mort, en 1881, il fonda une revue destinée à propager la science nouvelle, la *Réforme sociale*, à laquelle on doit d'avoir mis sous les yeux du public les pièces du débat.

La réforme du partage successoral y fut souvent discutée, ainsi que dans de nombreuses réunions et congrès dont la Société internationale des études pratiques d'économie sociale avait pris l'initiative. M. Claudio Janet mérite particulièrement d'être cité au milieu de cette pléiade de savants consciencieux et désintéressés qui étudiaient les réformes à apporter à nos lois civiles. Cet auteur, dans sa *Réforme du Code civil selon les jurisconsultes des pays à famille souche*¹, indiquait les bases de la réforme à entreprendre en matière de partage successoral, principalement en ce qui concerne la petite propriété. Il demandait que le tribunal eût le droit d'ajourner le partage jusqu'à la majorité des enfants mineurs. et appelait l'attention du législateur sur le sort de la veuve sacrifiée par le Code civil.

La loi du 9 mars 1891 s'est inspirée de ces idées : le nouvel article 767 donne au conjoint survivant un droit d'usufruit « d'un quart, si le défunt laisse
« un ou plusieurs enfants issus du mariage ; d'une
« part d'enfant légitime le moins prenant, sans
« qu'elle puisse excéder un quart, si le défunt a des
« enfants d'un précédent mariage ; de moitié dans
« tous les autres cas, quels que soient le nombre

1. Troisième appendice de l'*Organisation de la famille*.

« et la qualité des héritiers ». Mais cette loi n'a pas sanctionné le projet de M. Clandio Janet de permettre à la veuve de choisir en héritier associé.

Les économistes ont, les premiers, jeté le cri d'alarme. Mais avant que les jurisconsultes et les hommes d'Etat aient songé à chercher les remèdes aux inconvénients des règles du partage, les praticiens avaient déjà envisagé les moyens d'écarter les conséquences du partage judiciaire. En ce qui concerne le partage des successions dans lesquelles des mineurs sont intéressés, ils y sont arrivés au moyen de trois procédés que nous nous bornerons à signaler, sans entrer dans les détails à ce sujet. Ils concernent seulement les partages dans lesquels des incapables (mineurs, interdits) et des absents sont intéressés ; car aucune ressource n'est ouverte aux parties quand il y a désaccord entre elles. 1° Le premier moyen consiste à faire une convention d'indivision pour cinq ans, permise par l'article 815 du Code civil, alinéa 2. Cette convention sera utile quand la majorité du mineur n'est pas très éloignée, quand on espère la mainlevée d'une interdiction ou le retour d'un absent. Il faut d'ailleurs remarquer que l'article 815 permet de renouveler cette convention, qui est ordinairement accompagnée d'un partage provisionnel, c'est-à-dire d'un partage portant, non sur la propriété, mais sur la possession et la jouissance des biens composant la succession, ces biens restant à l'état d'indivision, quant à la propriété, jusqu'à la majorité des mineurs. 2° On emploie aussi le partage amiable avec promesse de porte-

fort. Les héritiers se constituent mutuellement garants les uns envers les autres pour le cas où l'intéressé mineur ou absent ne ratifierait pas plus tard le partage. Il pourrait même suffire que l'un des copartageants se portât fort pour lui envers les autres, et promit sa ratification. Ce procédé offre cependant un inconvénient, l'absent ou l'incapable n'est pas lié, et peut faire tomber le partage. 3° On peut enfin employer, à l'égard des mineurs, les formes de la transaction déterminées par l'article 467 du Code civil, c'est-à-dire : autorisation du conseil de famille, avis favorable de trois jurisconsultes désignés par le procureur de la République et homologation de la transaction par le tribunal de première instance. Cette manière de procéder a un double avantage : tout d'abord, celui de permettre une répartition conventionnelle des lots, ensuite celui de rendre la convention obligatoire à l'égard des mineurs. La majorité des auteurs considère cette pratique comme légale. La jurisprudence exige que la transaction ait réellement pour but de trancher des difficultés non simulées, Elle serait annulée, si elle n'était faite que pour éviter le partage judiciaire. La contestation que la transaction a pour but de trancher peut d'ailleurs porter sur l'existence des droits héréditaires comme sur leur quotité ¹. Elle peut porter aussi sur les formes à employer pour le partage. Enfin elle est possible pour des contes-

1. Cassation, 6 décembre 1887, S. 88, 1, 42. — Angers, 7 août 1874, S. 75, 2, 105.

tations à naître¹. Mais ce ne sont là que des expédients inconnus généralement de la grande masse des intéressés, et qui ne sont guère employés que par les gens familiarisés avec les choses du droit. Quant aux officiers ministériels, ils n'ont aucun intérêt à les faire connaître et à les répandre.

Enfin, sous la poussée du courant d'opinion créé par les économistes, le législateur s'est préoccupé à son tour de la question. Le premier projet de loi en date est celui du 19 novembre 1867 déposé au Corps législatif par le gouvernement impérial. Ce projet apportait d'importantes modifications à la procédure du partage judiciaire en général, et donnait au père de famille la faculté d'attribuer à l'un de ses enfants l'intégralité d'un de ses immeubles sous la condition d'une soulte en argent à payer à ses frères et sœurs. Les tribunaux eux-mêmes, lorsqu'ils étaient chargés de liquider les successions, avaient le droit de faire des attributions semblables. Quant au partage des biens de mineurs ou interdits, il pouvait se faire à l'amiable par acte notarié, après expertise, avec avis du conseil de famille et homologation du tribunal. Les événements qui marquèrent cette époque et l'opposition des officiers ministériels, qui craignaient de voir disparaître une partie des revenus de leurs charges par la diminution des procès successoraux, amenèrent le Gouvernement à retirer ce projet. Il faut aussi reconnaître que le Gouvernement dut

1. Angers, 7 août 1874, S. 72, 5, 105.—Angers, 29 août 1884, S. 85, 2, 61.

s'inspirer d'une autre considération, et que la crainte de diminuer les recettes du Trésor ne fut pas étrangère à sa détermination.

Un autre projet analogue fut présenté, le 27 juin 1871, à l'Assemblée nationale, qui le prit en considération. Il ne vint jamais en discussion et finit par tomber dans l'oubli.

Il en fut de même du projet de loi déposé par M. Turquet à la Chambre des députés en 1878, et relatif aux biens des mineurs. Ce projet s'inspirant de la loi belge du 12 juin 1816, dont nous avons parlé, ainsi que de la législation prussienne, donnait au conseil de famille le droit de vendre les immeubles des mineurs. En 1887, l'idée de modifier les règles du partage est reprise par M. Piou avec plusieurs modifications. Ce nouveau projet n'eut pas les honneurs de la discussion. A la séance du 7 décembre 1889, M. de Mun présenta à la Chambre des députés un nouveau projet tendant à la modification des articles 826, 832 et 1079 ¹. Cette proposition, qui avait pour but, d'après l'exposé des motifs, de remédier à l'état déplorable dans lequel se trouvaient l'agriculture et la famille, abolissait la règle de l'égalité en nature si justement critiquée, et y substituait l'égalité en valeur. Il est profondément regrettable que cette réforme, qui se recommandait par son utilité et sa modération n'ait pu être réalisée, et qu'après la prise en considération votée le 3 février 1890, le projet en question ait été définitivement oublié.

1. *J. officiel* du 4 mars 1890. Documents parlementaires. Chambre des députés. Annexe 146, p. 272 et 273.

En 1890, M. Fallières, alors Garde des sceaux, déposa un nouveau projet ¹ contresigné par M. Rouvier, Ministre des Finances, qui supprimait le principe même du partage judiciaire en ce qui concerne les mineurs, en stipulant que le partage des biens appartenant indivisément soit à des mineurs, soit à des majeurs et à des mineurs, peut avoir lieu dans la forme et par tel acte que les parties jugent convenable, à condition d'être approuvé par le conseil de famille et homologué par le tribunal, sur l'avis favorable personnel du *juge de paix*, sur le rapport d'un juge et sur les conclusions conformes du ministère public. Ce projet était susceptible d'améliorer la situation des mineurs en permettant le partage amiable avec des garanties amplement suffisantes. Le triple contrôle du conseil de famille, du juge de paix, bien placé pour donner un avis utile, enfin du tribunal était capable de dissiper toutes les craintes de fraude ou de collusion. On pourrait même dire que les garanties données par ce projet étaient trop grandes et trop onéreuses. La loi belge de 1816 offre un système plus avantageux à tous les points de vue. Quoi qu'il en soit, le projet en question eut le même sort que ses devanciers.

Nous arrivons maintenant aux dernières tentatives de réforme du partage successoral qui ont précédé la loi du 30 novembre 1894 sur les Habitations à bon marché. Le 20 juin 1892, M. Edmond Le Roy soumettait à la Chambre des députés une

1. Chambre des députés. Annexe n° 680, à la séance du 17 juin 1890.

proposition de loi tendant à la modification des articles 815, 832 et 834 du Code civil ¹ . L'auteur proposait notamment d'ajouter à l'article 815 un paragraphe ainsi conçu : « Le père de famille peut « aussi, par une clause expresse de son testament, « prescrire que le partage de sa succession sera suspendu pendant 5 ans », et de modifier la fin de l'article 832 de la façon suivante : « Il convient de « réunir dans le même lot les biens qu'il y aurait « inconvénient à séparer, notamment les immeubles de même nature situés dans la même localité. » Cette proposition qui s'inspirait de celle de M. de Mun fut l'objet d'un rapport sommaire ; malheureusement elle fut abandonnée ensuite. La proposition de M. Bovier-Lapierre, déposée à la Chambre le 15 décembre 1893, eut le même sort. Plus heureuse fut la proposition de loi de M. Siegfried relative aux habitations ouvrières, déposée à la Chambre des députés le 5 mars 1892, laquelle apportait deux dérogations aux règles du Code civil en matière de partage successoral. Après une genèse laborieuse, cette proposition est devenue la loi du 30 novembre 1894.

Nous arrêtons là cette énumération des tentatives de réforme du partage successoral, que nous avons faite dans le but de montrer, outre l'intérêt de la question, comment les travaux antérieurs ont préparé les voies à la législation nouvelle que nous allons étudier, en exposant les nouvelles attributions des juges de paix qui en résultent.

1. *Journal officiel*, du 21 juin 1892, Annexe 2182.

Qu'il nous suffise, pour le moment, de constater que la loi belge du 12 juin 1816 a réalisé, chez nos voisins, depuis un siècle, la partie la plus essentielle de la réforme encore à l'état de projet chez nous, en donnant une compétence particulière aux juges de paix en ce qui concerne le partage des successions échues à des mineurs.



DEUXIÈME PARTIE

Le nouveau régime successoral. — Compétence des juges de paix

PRÉAMBULE — DIVISION.

L'article 8 de la loi du 30 novembre 1894, dont les dispositions ont été reproduites par la loi du 12 avril 1906, a apporté, ainsi que nous le savons, deux dérogations importantes aux règles du Code civil en matière de partage successoral. Un droit nouveau est créé pour l'habitation à bon marché et, depuis la loi du 10 avril 1908, pour la petite propriété. Le juge de paix est chargé de l'appliquer.

Nous avons vu, dans notre introduction, comment le législateur, en facilitant l'acquisition de maisons salubres et économiques, était amené logiquement à créer un régime successoral nouveau en ce qui le concerne. Les nouvelles règles marquent une étape dans l'œuvre d'adaptation de nos lois civiles avec les besoins de notre époque. Elles ont une portée à la fois « économique et morale », ainsi que le fait remarquer M. le Garde des Sceaux dans sa circulaire du 3 mars 1903, que nous avons

déjà citée ; car elles tendent à diminuer les frais dans le règlement des petites successions qui absorbent souvent l'émolument à recueillir par les héritiers, et à conserver un foyer à la famille. En attendant d'autres mesures législatives actuellement à l'étude, qui viendront sans doute les renforcer dans un avenir prochain, elles contribueront, il faut l'espérer, à diminuer l'instabilité dont souffre la petite propriété, instabilité qui finit par engendrer la conviction de l'inutilité de l'effort. Elles méritent donc particulièrement l'attention de ceux qui sont chargés de les mettre en œuvre. Dans cette 2^e partie de notre étude, nous allons déterminer les attributions des juges de paix en cette matière, qui touche à de nombreux points de nos lois civiles, en nous inspirant des principes généraux de notre droit et de la pensée du législateur.

Cette 2^e partie sera divisée en quatre titres. Le premier, que nous ferons précéder de préliminaires relatifs à la genèse de la nouvelle législation, présentera un exposé des conditions générales d'application du nouveau régime successoral. Le premier chapitre de ce titre sera consacré aux conditions applicables à l'habitation à bon marché ; le second, aux conditions applicables à la petite propriété. Sous le titre II, nous étudierons les règles spéciales à l'indivision forcée, et à l'attribution sur estimation, en précisant le rôle du juge de paix en cette matière. Le titre III sera consacré à la procédure proprement dite. Enfin, le dernier titre sera réservé à la législation comparée, ainsi qu'aux conclusions de notre étude.

PRÉLIMINAIRES

GENÈSE DES LOIS DES 30 NOVEMBRE, 12 AVRIL 1906
ET 10 AVRIL 1908

L'aperçu que nous allons donner sur les travaux parlementaires de ces lois prend naturellement sa place au seuil du commentaire juridique et pratique que nous allons faire des nouvelles règles, et après l'exposé des tentatives de réforme antérieures à la loi de 1894 qui lui ont préparé la voie.

§ I^{er}

Loi du 30 novembre 1894

Ce fut sous l'empire d'une double préoccupation que M. Siegfried déposa, le 5 mars 1892, à la Chambre des députés, ainsi que nous l'avons dit, sa proposition de loi relative aux habitations ouvrières. Il était indispensable tout d'abord de procurer aux ouvriers des villes, dont le nombre allait chaque jour grossissant en raison de la concentration industrielle urbaine, une habitation salubre et économique. A ce point de vue, le Congrès international des habitations à bon marché tenu à Paris en 1889 avait révélé que nous étions

devancés dans cette voie par certaines nations voisines. Il y avait aussi un intérêt social évident à donner à l'ouvrier les moyens d'acquérir sa maison d'habitation, tout en assurant la transmission intégrale de cette maison aux héritiers, au cas de décès du constructeur ou de l'acquéreur, en faisant en sorte d'éviter la licitation et la vente à des étrangers.

A ce dernier point de vue, le promoteur du projet faisait dans l'exposé des motifs, les constatations suivantes : « Notre régime successoral
« actuel est une gêne considérable pour l'ouvrier
« qui désire acquérir un foyer. La perspective d'une
« vente inévitable en cas de décès arrête et décou-
« rage bon nombre de travailleurs qui seraient
« heureux de pouvoir consacrer leurs économies
« à l'achat d'une maison ». Et il proclamait
« comme une vérité absolue que toute loi sur les
« habitations à bon marché doit avoir pour corol-
« laire un remaniement de notre législation suc-
« cessorale ¹. »

La proposition ne tendait pas d'ailleurs à modifier de fond en comble les règles du Code civil, ce qui n'aurait pas pu être compris dans une loi aussi spéciale, mais à assurer la conservation de la maison dans la famille ouvrière, en réduisant le nombre des cas où il y aurait lieu à licitation judiciaire. Elle s'inspirait de l'exemple donné par certaines nations étrangères, qui avaient cherché

1. Chambre des députés. Annexe n° 1940 au procès-verbal de la séance du 5 mars 1892, p. 62.

les moyens d'assurer la stabilité de la petite propriété : l'Amérique, en établissant *le Homestead ou bien de famille insaisissable*, — l'Alsace-Lorraine, en modifiant le régime imposé aux orphelins mineurs héritiers d'une petite propriété, — la Belgique, l'Espagne, l'Autriche, qui avaient adopté des mesures législatives destinées à assurer cette stabilité. Pour arriver au but désiré, les auteurs de cette proposition de loi demandaient : 1° la suppression du partage entre héritiers mineurs, en l'ajournant jusqu'à l'époque où tous auront atteint l'âge de la majorité ; 2° la faculté pour les cohéritiers de reprendre sur estimation la maison paternelle, de façon à réduire le nombre des cas où il y aurait lieu à licitation judiciaire. Tel était le but de l'article II, qui était ainsi conçu : « Lors-
« qu'une maison individuelle, construite ou amé-
« nagée par l'une des sociétés prévues à l'article 7,
« § 3, figure dans une succession dévolue aux
« descendants, et que cette maison est occupée,
« au moment du décès par le défunt, son conjoint
« ou l'un de ses enfants, il est dérogé aux dispo-
« sitions du Code civil, ainsi qu'il est dit ci-après :

« 1° Si, parmi les ayants droit, se trouvent un ou
« plusieurs mineurs, l'indivision peut être main-
« tenue jusqu'à leur majorité.

« 2° Chacun des héritiers et le conjoint survi-
« vant, s'il a un droit de copropriété, a la faculté
« de reprendre la maison sur estimation. Lorsque
« plusieurs intéressés veulent user de cette faculté,
« la préférence est accordée d'abord à celui que le
« défunt a désigné, puis à l'époux survivant. »

L'article 6 stipulait : « Les avantages accordés
« par la présente loi ne s'appliquent : 1° en ce qui
« concerne les maisons individuelles destinées à
« être acquises par les ouvriers, employés et arti-
« sans, qu'aux immeubles dont la valeur ne dé-
« passe pas, terrain compris, la somme de 6.000
« francs dans les villes au-dessus de 100.000 habi-
« tants et celle de 4.000 francs dans les localités
« ayant une population moindre. » Après la prise
en considération et après communication du
projet au Conseil supérieur du Travail, M. Siegfried faisait, le 29 octobre 1892, un rapport très
précis sur le projet de loi, au nom de la Commission
chargée de l'examiner. Les dispositions de l'ar-
ticle 11 avaient passé dans le nouvel article 10
du projet soumis à la Chambre après quelques
modifications de détail opérées par la Commission¹.

Le projet fut voté en entier par la Chambre en
première délibération, le 18 mars 1893 et, en seconde
délibération, le 25 mars 1893². Il n'y eut aucune
observation sur l'article 10. Le Sénat, ayant été
saisi à son tour du projet, le renvoya à une Com-
mission spéciale qui chargea M. Diancourt d'en
faire le rapport. La première délibération eut lieu
le 28 mars 1893 ; puis, après le vote de l'ajourne-
ment de la discussion, elle fut reprise à la séance
du 16 février 1894. En seconde délibération, le
projet fut voté par le Sénat dans les séances des

1. *Journal officiel* du 2 mars 1893. Documents parlementaires. Chambre
Annexe n° 2375, p. 2226.

2. *Journal officiel* du 26 mars 1893. Débats parlementaires. Chambre,
p. 1069 et suivantes.

19 juin 1894 et 8 novembre 1894. L'article 10, qui avait changé encore une fois de numéro et était devenu l'article 8, fut adopté sans modifications. Au contraire, un certain nombre d'articles furent renvoyés à l'examen de la Commission spéciale et de la Commission des finances, en raison des conséquences financières qu'ils pouvaient entraîner. Le 12 décembre 1894, le Sénat votait définitivement la loi sous le titre de : « Loi relative aux habitations à bon marché ».

De retour à la Chambre, le projet était l'objet d'un nouveau rapport de M. Siegfried, déposé le 23 novembre au nom de la Commission d'assurance et de prévoyance sociales. Il vint en discussion à la séance du 26 novembre et fut adopté sans modifications. C'est ainsi qu'a été élaborée la loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché, promulguée à l'*Officiel* le 1^{er} décembre 1894.

Elle fut complétée par le décret du 21 septembre 1895 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 30 novembre 1894, dont le titre V intitulé : « De l'indivision ou de l'attribution de la maison à bon marché », indique la procédure à suivre pour l'application de l'article 8, relatif aux dérogations apportées en matière de partage successoral, et par la loi du 31 mars 1896. Les articles 2 et 3 de cette loi étaient ainsi conçus :

« Article 2. — Pour la détermination des re-
« venus qui servent à l'application de l'article 5
« de la loi du 30 novembre 1894, ne sont pas com-

« prises dans la valeur locative des immeubles
« les charges de salubrité (eaux, vidanges, etc.)
« et d'assurance contre l'incendie ou sur la vie dont
« le propriétaire fait l'avance, et qu'il recouvre
« en les mettant par le bail au compte du loca-
« taire.

« Article 3. — Les dispositions de l'article 8 de
« la loi du 30 novembre 1894 sont applicables à
« toute maison, quelle que soit la date de sa cons-
« truction, dont le revenu net imposable à la
« contribution foncière n'excède pas les limites
« fixées par l'article 5 de ladite loi ».

Cette loi avait été rendue nécessaire par la disposition de l'article 50 du décret du 21 septembre 1895, qui avait soulevé les protestations légitimes des constructeurs d'habitations à bon marché, en décidant que la valeur locative de la maison devait être augmentée des charges incombant aux propriétaires et mises par le bail au compte du locataire. L'article 2 de la loi de 1896, pour préciser la portée de l'article 5 de la loi de 1894, décide que ces charges ne doivent pas être comprises dans la valeur locative.

Quant à l'article 3 ci-dessus rapporté, il était destiné à faire cesser toute controverse sur le point de savoir si le nouvel article 8 s'appliquait aux maisons construites antérieurement à la promulgation de la loi de 1894.

Loi du 12 avril 1906

Postérieurement au vote de la loi du 30 novembre 1894, les sociétés de construction d'habitations à bon marché ne tardèrent pas à signaler les difficultés qu'elles éprouvaient pour construire des maisons remplissant les conditions d'hygiène et de confort nécessaires, dans les limites rigoureuses fixées par la loi de 1894. Le Conseil supérieur des habitations à bon marché demandait, de son côté, l'amélioration de la législation en vigueur. Il était d'ailleurs incontestable que les résultats obtenus avaient été tout à fait insuffisants et fort éloignés du but qu'il était important de réaliser. On expliquait cette situation, qui appelait un remède, par la prudence excessive du législateur français, qui avait mesuré les immunités fiscales avec une trop grande parcimonie, et qui, par crainte de tomber dans le socialisme d'Etat, ou, pour employer une autre expression qui caractérise bien ce mode de gouvernement, dans « *le paternalisme* », avait donné à l'intervention des pouvoirs publics un caractère trop limité, et procuré des ressources trop restreintes aux constructeurs d'habitations à bon marché.

En vue d'améliorer, dans ce sens, la loi du 30 novembre 1894, plusieurs propositions de loi furent déposées devant les Chambres. Citons d'abord la proposition de loi déposée à la Chambre par M. Holtz

le 28 octobre 1901, qui avait pour but de remédier à certains inconvénients de la loi en vigueur. Plus complète, la proposition de M. Strauss déposée sur le bureau du Sénat le 13 février 1902, sur laquelle M. Huguet fit un rapport sommaire le 27 février 1902 ¹. Elle comportait le rétablissement des maxima fixés par la loi ancienne, l'établissement d'un nouveau mode de calcul du revenu des habitations à bon marché, l'augmentation des immunités fiscales, et rendait obligatoire la création des comités locaux, qui, jusqu'à ce jour, n'était que facultative. De son côté, le Gouvernement se préoccupait de la question, et la soumettait, en 1903, à l'étude d'une commission composée de représentants des Ministres du Commerce et de l'Intérieur. Le travail de cette commission aboutit à l'élaboration d'un projet de modification de l'article 6 de la loi de 1894, qui fut déposé sur le bureau du Sénat, le 17 mai 1904, par M. Trouillot, Ministre du Commerce, et par M. Combes, Président du Conseil, et qui fut renvoyé à la Commission ². M. Strauss fut choisi comme rapporteur, et fit un rapport d'ensemble sur ces différentes propositions à la séance du 23 mars 1905 ³ : il proposa, au nom de la Commission un texte de loi destiné à remplacer la loi de 1894.

Ce projet fut discuté devant le Sénat en 1^{re} délibération, le 29 mai 1905 ⁴. Après un exposé très

1. *Journal officiel* du 27 mai 1902. Annexe n° 98, p. 146.

2. *Journal officiel* du 25 mai 1904. Annexe n° 80, p. 164.

3. *Journal officiel* du 3 juin 1905. Annexe n° 81, p. 329.

4. *Journal officiel* du 30 mai 1905, p. 959 à 962.

complet de la question, où le rapporteur faisait ressortir l'intérêt de premier ordre qui s'attachait à la réalisation de la réforme demandée, qui avait pour but de résoudre un problème angoissant d'hygiène sociale et, après quelques observations échangées au sujet des conséquences financières que pouvait entraîner le projet, le Sénat décida de surseoir à la discussion des articles, pour permettre à la Commission d'en conférer avec le Ministre des Finances. Enfin, après le dépôt d'un rapport supplémentaire de M. Strauss le 23 janvier 1906¹, la suite de la discussion du projet en 1^{er} délibération fut reprise au Sénat le 13 février 1906, et le projet fut adopté en entier².

Il vint en deuxième délibération aux séances des 6, 20 et 27 mars 1906, au cours desquelles quelques modifications furent apportées au texte primitif³.

Transmis à la Chambre le 3 avril 1906, le projet fut voté, après déclaration de l'urgence, sans discussion ni modifications, le 6 avril 1906⁴. Quelques jours après, la loi était promulguée au *Journal officiel* du 15 avril 1906, portant la date du 12 avril. L'article 18 de la loi nouvelle abroge les lois des 30 novembre 1894 et 31 mars 1896 : nous étudierons, à la fin de cette partie de notre étude, la portée de cette disposition.

1. *Journal officiel* du 4 mars 1906. Annexe n° 3, p. 1.

2. *Journal officiel* du 14 février 1906, p. 115 à 128.

3. *Journal officiel* des 7, 21, 28 mars 1906, p. 206 à 221, 241 à 250 et 275 et 276.

4. *Journal officiel* du 7 avril 1906, p. 1688 à 1691.

Au point de vue qui nous occupe, la loi de 1906 n'apporte aucune innovation importante. L'article 8 reproduit, à peu de chose près, l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894, sauf une addition empruntée à la loi du 31 mars 1896, et une amélioration introduite dans le système de l'indivision à la suite d'un amendement de M. Fortier. Le texte de l'article 8, soumis au Sénat par la Commission, portait dans son premier paragraphe :
« Si le défunt laisse des descendants, l'indivision
« peut être maintenue, à la demande du conjoint
« ou de l'un de ses enfants, pendant cinq années
« à partir du décès. Si le défunt ne laisse pas de
« descendants, l'indivision pourra être maintenue,
« pendant cinq ans à compter du décès, à la de-
« mande et en faveur de l'époux survivant, s'il
« en est copropriétaire au moins pour moitié, et s'il
« habite la maison au moment du décès. »

M. Fortier déposa, à la séance du 13 février 1906, un amendement sur ce premier paragraphe, ainsi conçu :

« Si le défunt laisse des descendants, l'indivi-
« sion peut être maintenue, à la demande du con-
« joint et jusqu'à son décès, s'il est copropriétaire
« au moins pour la moitié ; il en sera de même si
« le prémourant ne laisse pas d'enfants. »

« Le conjoint survivant sera tenu de conserver
« et maintenir l'immeuble en bon état d'entretien,
« et même d'exécuter les grosses réparations résul-
« tant des cas fortuits.

« Au décès du prémourant, il sera dressé un
« état des lieux et procédé à une estimation de la

« maison, afin de déterminer l'importance de la
« part revenant à chacun des héritiers.

« L'époux survivant qui conserve la jouissance
« de la maison devra consentir une hypothèque
« en faveur de ses cohéritiers. »

Sur la promesse du rapporteur que la Commission examinerait son amendement avec la plus grande bienveillance, M. Fortier n'insista pas pour une discussion immédiate. Lorsque le projet revint en 2^e délibération devant le Sénat, le rapporteur, M. Strauss, présenta un nouveau texte du 1^{er} paragraphe de l'article 8, empruntant une partie des dispositions de l'amendement Fortier, lequel fut adopté tel qu'il avait été proposé. Il en résulte, dans la loi nouvelle, une amélioration en faveur de l'époux survivant, en ce sens que celui-ci pourra faire maintenir l'indivision pendant une durée illimitée, alors que primitivement cette durée était fixée à cinq ans.

L'addition dont nous venons de parler se trouve à la fin du nouvel article 8 ; elle est reproduite de l'article 3 de la loi du 31 mars 1896, également abrogé. Nous en donnons plus loin le texte et nous en examinerons alors la portée. Il nous reste un fait important à constater : c'est que les travaux préparatoires ne peuvent nous apporter qu'un faible secours pour résoudre les difficultés que soulève l'interprétation de l'article 8, lequel n'a donné lieu à aucune discussion devant les Chambres. Il en avait été de même pour l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894. Cette loi de 1906 a été complétée par deux décrets du 10 janvier 1907,

portant règlement d'administration publique, dont l'un, le plus important, précise l'organisation et le fonctionnement des comités de patronage les dispositions que doivent contenir les statuts des sociétés de construction et de crédit, pour que ces sociétés puissent bénéficier des avantages de la loi, les dispositions relatives aux assurances temporaires en cas de décès, contractées en vue de garantir le paiement des annuités à courir en vue de l'acquisition de l'habitation à bon marché, la procédure à suivre pour l'application de l'article 8 (articles 40 à 52) ; l'autre s'occupe exclusivement de l'organisation et du fonctionnement du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

§ 3

Loi du 10 avril 1908

Après la loi de 1894, qu'on peut appeler à juste titre la loi Siegfried, et surtout après la loi de 1906, qui a étendu, dans une notable mesure, les avantages et les faveurs consentis au profit des constructeurs et des acquéreurs d'habitations à bon marché, on pouvait déplorer l'oubli dans lequel le législateur avait laissé la petite propriété rurale. Les ouvriers agricoles si nombreux et les petits propriétaires ne devaient être que bien rarement appelés à profiter des lois nouvelles, qui, incontestablement, s'adressaient surtout aux ouvriers des villes et des usines. Au lendemain même de la loi de 1894, son promoteur, M. Siegfried, s'était rendu compte de l'intérêt

qu'il y avait à étendre aux petits domaines ruraux les bénéfices conférés par la nouvelle législation. A cet effet, il déposait à la Chambre, le 11 mars 1897, un projet de loi, au profit des domaines ruraux ne dépassant pas deux hectares ni la valeur de 6.000 francs, qui avait pour but d'étendre à une catégorie de petits propriétaires, qui n'en pouvaient bénéficier, le nouveau régime successoral. La proposition, votée à la Chambre, échoua devant le Sénat, qui ne voulait pas accepter le régime successoral institué par la loi de 1894 ¹.

Plus modeste, mais aussi plus heureuse, la proposition de loi, déposée sur le bureau de la Chambre, le 19 décembre 1906, par MM. Ribot et Siegfried et signée de 164 de leurs collègues, est devenue la loi du 10 avril 1908, relative aux habitations à bon marché et à la petite propriété.

Le but visé par ce projet, qui comportait trois articles seulement à l'origine, est ainsi défini dans l'exposé des motifs: « Procurer à tout ménage
« qui s'établit les moyens d'avoir un foyer, auquel
« il puisse s'attacher, où il puisse élever ses enfants
« dans des conditions hygiéniques, avec de l'air,
« de la lumière et un espace suffisant, y ajouter
« la jouissance d'un jardin ou d'un petit champ
« attenant, s'il est possible, à l'habitation, c'est

1. Cette proposition avait été déposée à la Chambre le 11 mars 1897 et au Sénat le 4 avril 1898, et discutée en première délibération par le Sénat dans les séances des 7 et 29 novembre et 5 décembre 1898.

Chambre. Rapport de M. Louis Brindeau, en date du 4 décembre 1897.
— Sénat. Rapport du 5 juillet 1898 et rapport supplémentaire du 26 juin 1899 par M. Jules Siegfried.

« une œuvre de première nécessité au point de
« vue social, non moins qu'au point de vue de la
« santé publique¹. »

La loi du 12 avril 1906 (article 5) permettait de considérer comme dépendances des maisons à bon marché, sauf en ce qui concerne l'exemption temporaire d'impôt foncier, les jardins d'une superficie de cinq ares au plus attenants aux constructions, ou les jardins de 10 ares au plus non attenants aux constructions, et possédés dans les mêmes localités par les mêmes propriétaires ; mais elle ne s'appliquait pas à l'acquéreur d'un champ sans maison d'habitation. Pourquoi ne pas donner à l'ouvrier et au petit cultivateur les mêmes avantages que ceux prévus pour les habitations à bon marché, lorsqu'il acquiert seulement un champ susceptible, par ses produits, d'apporter un peu de bien-être dans sa famille ? Un jardin de 10 ares, très suffisant pour l'ouvrier citadin, ne l'était pas du tout pour l'ouvrier agricole. Pénétrés de cette idée, MM. Ribot et Siegfried présentaient un projet de loi dont l'article 1^{er} était ainsi conçu :
« Tous les avantages concédés par la loi du 12
« avril 1906 aux maisons à bon marché, sauf l'exemp-
« tion temporaire d'impôt foncier, s'appliqueront
« aux champs n'excédant pas 25 ares de même
« qu'aux jardins sans maison. Lesdits champs et
« jardins bénéficieront, en outre, des avantages pré-
« vus ci-après, pourvu l'..... »
Renvoyé à la Commission d'assurance et de pré-

1. Annexe n° 439. *Journal officiel* du 28 avril 1907, p. 134.

voyance sociale, le projet fut l'objet d'un rapport remarquable de M. Ferdinand Buisson, à la séance de la Chambre du 7 juin 1907 ¹. M. Buisson fit ressortir d'une manière éclatante l'intérêt social qui s'attachait au développement de la petite propriété, ou même de la très petite propriété, intérêt qui justifiait et au delà les sacrifices que l'Etat pourrait consentir en vue de faciliter son acquisition par les ouvriers agricoles et les petits cultivateurs. Rappelons ces paroles de l'éminent rapporteur : « Au degré dont il s'agit, la propriété n'est pas un privilège ; c'est l'indispensable condition de la liberté, on pourrait presque dire de la dignité humaine ; car, elle ne va qu'à élever ceux pour qui nous la réclamons au rang de travailleurs libres ».

Le projet prévoyait la faculté pour l'Etat de faire des prêts à un taux réduit à des sociétés régionales de crédit immobilier ayant pour objet de consentir des prêts hypothécaires aux acquéreurs d'habitations à bon marché, ou de champs et jardins ne dépassant pas la contenance ci-dessus indiquée et le prix de 1.200 francs. Et il faut reconnaître, avec le rapporteur, que ces faveurs constituent « un mode d'assistance sociale qui paraît bien être à la fois le plus simple, le plus rapide, le plus efficace et le moins coûteux. C'est en même temps celui qui suppose la participation active, courageuse et persévérante de l'intéressé. Il ne peut pas se sauver seul, mais il est nécessaire-

1. Annexe n° 1034, *Journal officiel* du 2 juillet 1907, p. 502.

« ment de moitié dans son salut. On ne le sauve
« pas malgré lui ni sans lui. On ne lui fait pas
« l'aumône ; on met à sa disposition un mécanisme
« de mutualité, où l'effort individuel est secondé
« par l'effort collectif, où l'homme est incité à faire
« son devoir par une société qui fait le sien¹ ».

Le projet présenté au nom de la Commission comportait onze articles, au lieu de trois que comportait seulement le projet primitif ; car il avait paru nécessaire de statuer par des articles distincts sur les rapports entre l'Etat, la Caisse des dépôts et consignations, les sociétés régionales et locales de crédit immobilier, les sociétés d'habitations à bon marché et les particuliers, à qui s'adressait, en définitive, tout l'ensemble des faveurs consenties par la loi. Il fut voté par la Chambre des députés, après déclaration de l'urgence, le 27 juin 1907².

Transmis au Sénat le 5 juillet 1907³, il fut l'objet d'un rapport de M. Strauss, à la séance du 20 février 1908, au nom de la Commission chargée de l'étudier⁴. A la séance du 17 mars 1908, où il vint en discussion, M. Fortier déposa à l'article 1^{er} un amendement qui avait pour but de répondre à une grosse objection formulée contre ces dispositions, en ce qu'il contenait une double limitation de la contenance fixée à 25 ares et au prix de 1.200 francs. L'amendement de M. Fortier était

1. *Journal officiel* du 2 juillet 1907. Annexe n° 1034. p. 503.

2. *Journal officiel* du 28 juin 1907, p. 1534.

3. *Journal officiel* du 5 octobre 1907, p. 177 ;

4. *Journal officiel* du 8 mars 1908. Annexe n° 26.

ainsi conçu : « Tous les avantages prévus par la
« loi du 12 avril 1906 pour les maisons à bon
« marché, sauf l'exemption temporaire d'impôt
« foncier, s'appliquent aux jardins et aux champs
« dont le prix d'acquisition, y compris les char-
« ges ne dépasse pas 1.200 francs. Les terrains
« visés au paragraphe précédent bénéficient en
« outre des avantages prévus aux articles ci-
« après pourvu que : 1°. »

Sur le même article, M. Rey avait déposé un autre amendement par lequel il maintenait la limitation de contenance à 25 ares pour les jardins et la limitation du prix à 1.200 francs, en l'élevant à 6.000 francs pour la petite propriété rurale¹.

Les auteurs de ces amendements les appuyèrent d'arguments décisifs.

Reprenant les critiques de M. Félix Martin au sein de la Commission, M. Fortier disait : « Ce que, « d'après votre projet, vous offrez à un ouvrier « agricole, c'est à boire dans un verre vide ».

Et il ajoutait : « Si vous restreignez, quoi qu'il « arrive, à 25 ares la parcelle de terre que vous « donnez à un ouvrier agricole, vous pouvez, dans « certaines circonstances, lui offrir une valeur de « 150 à 200 francs au plus, attendu qu'il n'est pas « rare de trouver des terres éloignées des grands « centres de population vendues pour beaucoup « moins de 1.000 francs l'hectare ; et si, avec « 1.100 francs, en retirant 100 francs pour les frais « et les charges, il peut acquérir un hectare de

1. *Journal officiel* du 18 mars 1908. — Sénat, p. 364.

« terre, pourquoi le priver de la possibilité d'avoir
« un champ suffisamment grand pour pouvoir,
« comme le dit M. Félix Martin, exercer son acti-
« vité et celle de sa famille ? »

Le rapporteur, ainsi que M. Delatour, directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, commissaire du Gouvernement, soutinrent que ces amendements ne rentraient pas dans le cadre prévu par les auteurs de la loi, puisqu'ils tendaient à permettre à l'ouvrier agricole d'acquérir une petite exploitation rurale. Et le rapporteur demanda le renvoi de l'amendement de M. Rey à la Commission, déjà saisie d'une proposition de loi relative à la constitution et au maintien de la petite propriété rurale, ce qui fut ordonné par le Sénat. Quant à l'amendement Fortier, il fut renvoyé à l'examen de la Commission qui avait étudié le projet en discussion. A la séance du 26 mars, où fut reprise la discussion, la Commission apporta une nouvelle rédaction de l'article 1^{er}, consistant à remplacer, dans le 1^{er} paragraphe de l'article 1^{er}, les mots : « n'excédant par 25 ares » par ceux-ci : « n'excédant pas un hectare ». L'article 1^{er}, ainsi modifié, fut adopté avec tous les autres articles du projet ¹. Transmis à la Chambre le 27 mars, le projet était voté, après déclaration d'urgence, sans discussion ni modifications, le 31 mars, c'est-à-dire quatre jours après sa transmission², sur un nouveau rapport de M. Ferdi-

1. *Journal officiel* du 27 mars 1908, p. 402.

2. *Journal officiel* du 1^{er} avril 1908, p. 819.

nand Buisson¹. Le 12 avril était publiée à l'*Officiel* la nouvelle loi relative à la petite propriété et aux maisons à bon marché portant la date de promulgation du 10 avril 1908.

1. Annexe n° 1649, *Journal officiel* du 14 mai 1908, Chambre. Annexe n° 1649, p. 300 et suivantes.

TITRE PREMIER

Conditions générales d'application du nouveau régime successoral.

CHAPITRE PREMIER

DOMAINE D'APPLICATION DE L'ARTICLE 8 EN CE QUI CONCERNE L'HABITATION A BON MARCHÉ

Il n'entre pas dans nos vues d'étudier les dispositions de la nouvelle loi qui ont un caractère nettement économique ; cela nous entraînerait hors du cadre de notre étude. Cependant, il nous paraît nécessaire d'exposer rapidement les règles qui régissent deux institutions appelées à jouer un rôle capital dans l'œuvre des habitations économiques : nous voulons parler des Comités de patronage, qui sont la cheville ouvrière de la nouvelle législation, et du Conseil supérieur des habitations à bon marché. Nous y sommes d'ailleurs invité par le texte même de l'article 8, qui prévoit l'estimation de l'habitation à bon marché, par le Comité de patronage. Nous consacrerons donc une section de ce chapitre à un aperçu d'ensem-

ble sur la loi de 1906, où nous étudierons l'organisation de ces deux institutions, et où nous donnerons la définition de l'habitation à bon marché, telle qu'elle résulte de la nouvelle législation. Cet exposé ne pourra que contribuer à éclairer l'étude que nous aborderons dans la section suivante, relativement à la détermination des maisons auxquelles s'applique l'article 8.

SECTION I

Aperçu d'ensemble sur la Loi de 1906

§ 1

Comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale

Cette institution sert de pivot à l'organisation nouvelle ; nous allons donc étudier les dispositions de la loi qui la concernent.

1° *Institution des Comités.* — L'article 1^{er} stipule : « Il sera établi, dans chaque département, « un ou plusieurs comités de patronage des habi- « tations à bon marché et de la prévoyance so- « ciale. Ces comités ont pour mission d'encourager « toutes les manifestations de la prévoyance sociale, « notamment la construction de maisons salubres « et à bon marché, soit par des particuliers ou des « sociétés, en vue de les louer ou de les vendre « à des personnes peu fortunées, notamment à

« des travailleurs vivant principalement de leur
« salaire, soit par les intéressés eux-mêmes pour
« leur usage personnel. »

Cette institution des comités de patronage des habitations à bon marché est empruntée à la loi belge du 9 août 1889, qui prévoit, dans chaque arrondissement administratif, la création d'un ou plusieurs comités chargés de favoriser tout ce qui concerne la salubrité et l'hygiène des localités où ils sont spécialement établis, d'encourager le développement de l'épargne et de l'assurance, ainsi que les institutions de crédit ou de secours mutuels et de retraites. D'après l'article 1^{er} de la loi de 1894, l'institution des Comités de patronage des habitations à bon marché était purement facultative dans chaque département. D'un autre côté, ces comités avaient pour mission exclusive d'encourager la construction de maisons salubres et à bon marché. La législation de 1906 se rapproche davantage du système belge. Tout d'abord, l'institution des Comités de patronage de facultative devient obligatoire dans chaque département et sur toute l'étendue du territoire de la République. Dorénavant, il devra exister au moins un Comité par département; mais il pourra en exister un plus grand nombre suivant l'importance des besoins de la région. D'un autre côté, la compétence des Comités est étendue à toutes les fonctions de la prévoyance sociale. Ils porteront désormais le nom de Comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale. En élargissant leur mission et en ménageant leur intervention dans tou-

tes les questions qui intéressent les travailleurs, telles que les institutions de crédit, d'épargne, de mutualité, d'assurances ouvrières, d'habitations économiques, de jardins ouvriers, de bains douches, etc., on a voulu assurer une certaine unité de vues dans l'étude de ces questions et leur mise en pratique.

D'après l'article 2, « les Comités sont institués « par décret du Président de la République, « après avis du Conseil général et du Conseil supérieur des habitations à bon marché ». Il était juste de prendre l'avis du Conseil général pour l'institution des comités de patronage ; car, désormais, il pourra y avoir un Comité par département, par arrondissement, par canton, par commune, en ayant égard aux besoins locaux et à la possibilité de réunir un nombre suffisant d'hommes compétents pour former ce comité. Mais le Conseil général veillera à ne demander que des créations utiles ; car, d'après l'article 14, les dépenses des comités sont à la charge des départements. L'intervention du Conseil supérieur des habitations à bon marché s'explique tout naturellement aussi, puisque, d'après l'article 14, toutes les questions concernant les habitations économiques doivent lui être soumises.

Comment sont nommés les membres de ces comités ? L'article 2, §§ 1 et 2, répond : « Le tiers « des membres du Comité est nommé par le Conseil « général, qui le choisit parmi les conseillers généraux, les maires et les membres des Chambres de « commerce ou des Chambres consultatives des

« arts et manufactures de la circonscription du
« comité.

« Les deux autres tiers sont désignés dans les
« conditions déterminées par un arrêté du Ministre
« du Commerce, de l'Industrie et du Travail, pris
« après avis du Comité permanent du Conseil
« supérieur, visé à l'article 14 de la présente loi,
« parmi les personnes spécialement versées dans
« les questions de prévoyance, d'hygiène, de cons-
« truction et d'économie sociale. Ces comités ainsi
« constitués font leur règlement, qui est soumis à
« l'approbation du préfet. Ils désignent leur pré-
« sident et leur secrétaire. Ce dernier peut être pris
« en dehors du Comité.

« Ces comités sont nommés pour trois ans.

« Leur mandat peut être renouvelé. »

En ce qui concerne la nomination des deux tiers des membres qui ne sont pas à la nomination du Conseil général, la loi de 1906 apporte une innovation en décidant qu'elle aura lieu dans les conditions déterminées par un arrêté ministériel, alors que la loi de 1894 laissait aux Préfets le soin de procéder à cette nomination. L'arrêté ministériel du 26 janvier 1907 règle les conditions dans lesquelles auront lieu les nominations des deux tiers des membres dont s'agit. L'article 1^{er} de cet arrêté est ainsi conçu : « Les membres des Comités
« de patronage des habitations à bon marché et
« de la prévoyance sociale qui ne sont pas à la
« désignation des membres des Conseils généraux,
« sont nommés, dans chaque département, savoir :
« Un membre choisi sur une liste de trois direc-

« teurs de caisses d'épargne, élus par les conseils
« des directeurs des caisses d'épargne situées dans
« la circonscription du Comité ;

« Un membre de société de secours mutuels ou
« d'union de sociétés de secours mutuels, choisi
« sur une liste de trois membres élus par les bureaux
« des sociétés et unions ayant leur siège dans la
« circonscription du comité ;

« Un administrateur de société de construction
« ou de crédit, d'habitations à bon marché, « choisi
« sur une liste de trois administrateurs élus par
« les bureaux des sociétés approuvées en exécu-
« tion « de la législation sur la matière et ayant
« leur siège dans la circonscription du Comité.

« Un membre choisi parmi les membres du
« Comité départemental d'hygiène ou des commis-
« sions sanitaires de la circonscription du Comité ;

« Un membre ou, si ce Comité comprend douze
« membres, trois membres choisis parmi les per-
« sonnes notoirement désignées par leur compé-
« tence et leur zèle en matière d'habitations à bon
« marché, de jardins ouvriers, de bains douches,
« d'hygiène ou de prévoyance sociales. »

L'article 2 de cet arrêté donne au Préfet le pou-
voir de déterminer les conditions des élections
préalables à la nomination des membres dont il
vient d'être question.

II. — *Fonctionnement des Comités.* — Les règles
du fonctionnement des Comités de patronage sont
déterminées par les articles 1 à 9 inclus. du décret
du 10 janvier 1907, portant règlement d'adminis-
tration publique.

Les Comités sont installés par le Préfet dans l'arrondissement chef-lieu, et par les sous-préfets dans les autres arrondissements. (Article 1 du décret.)

Dans sa première séance, le Comité désigne son président et, s'il y a lieu, un vice-président. Il nomme également un secrétaire trésorier ou un secrétaire et un trésorier, qui peuvent être pris en dehors du Comité. (Article 12 du décret.) Les Comités font leur règlement, qui est transmis à l'approbation du préfet. (L. art. 2.) Les délibérations sont prises à la majorité des votants. S'il y a partage, la voix du président est prépondérante. (Décret, art. 3.)

Le Comité est tenu d'adresser chaque année, dans le courant de janvier, au Ministre du Travail et de la Prévoyance sociale, un rapport détaillé sur ses travaux et l'état de sa situation financière, avec les comptes de l'exercice écoulé et le budget de l'exercice courant. (Décret, art. 4.)

En cas d'abus graves dans l'exercice de ses fonctions ou de démission simultanée de plus de la moitié de ses membres, le Comité peut être dissous, après avis du Comité permanent du Conseil supérieur (Art. 5.) La nomination des nouveaux membres devra se faire conformément aux prescriptions de l'article 2, paragraphes 2 et 3 de la loi.

III. — *Attributions des Comités.* — Elles sont très importantes et elles ont été étendues considérablement par la loi du 12 avril 1906. L'institution des Comités est devenue le pivot essentiel de l'œuvre des habitations économiques, Nous ne

pouvons songer à en faire ici une étude complète; car ce serait entreprendre le commentaire de la loi tout entière. Nous rappelons seulement que, d'après l'article 8, les Comités ont pour mission d'encourager toutes les manifestations de la prévoyance sociale, notamment la construction de maisons salubres et à bon marché. L'article 3 apporte en quelque sorte un développement du principe ci-dessus en stipulant que les Comités « peuvent faire des enquêtes, ouvrir des concours « d'architecture, distribuer des prix d'ordre et de « propreté, accorder des encouragements pécuniaires et, plus généralement, employer les « moyens de nature à provoquer l'initiative en « faveur de la construction et de l'amélioration « des maisons à bon marché ».

D'après l'article 5 de la loi, les Comités de patronage certifient la salubrité des maisons qui doivent bénéficier des avantages de la loi ; c'est à eux que l'article 8 confie la mission de faire l'estimation de la maison individuelle dans le cas où les copropriétaires ne sont pas d'accord sur sa valeur et l'article 13 stipule qu'ils sont appelés à émettre leur avis sur les statuts des sociétés de construction ou de crédit ¹.

1. Le rôle de ces comités a été défini d'une façon remarquable par M. Siegfried, dans l'exposé des motifs de sa proposition de loi relative aux habitations ouvrières, qui est devenue la loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché. (Annexe n° 1940, *op. cit.*) Il a été étudié d'une façon très complète et très claire dans une note du ministère du Travail en date du 15 mars 1907. Nous y renvoyons le lecteur pour plus amples développements. (Voir Recueil de documents sur la prévoyance sociale, réunis par le ministère du Travail. Les habitations à bon marché. Législation, statuts-types, p. 46.)

IV. *Ressources des Comités.*— *Leurs dépenses.*

— L'article 3 confère aux Comités la personnalité civile en leur donnant la capacité de recevoir des subventions de l'Etat, des départements et des communes, ainsi que des dons et legs, aux conditions prescrites par la l'art. 910 du Code civil pour les établissements d'utilité publique. Il y a lieu de remarquer que la distinction des établissements publics et des établissements d'utilité publique n'existait pas à l'époque du Code civil ; aujourd'hui, il n'en est plus de même, et les Comités de patronage des habitations à bon marché rentrent plutôt dans la catégorie des établissements publics avec leur caractère. Tel est l'avis de M. Théodore Tissier, que nous partageons entièrement ¹.

La capacité des Comités de patronage est limitée en matière immobilière ; ils ne peuvent posséder d'autres immeubles que celui nécessaire à leurs réunions ; au contraire, leur capacité mobilière ne souffre aucune limitation. Cette limitation, analogue à celle qui est établie pour les syndicats professionnels s'explique par la crainte des pouvoirs publics de voir se développer les biens de main-morte.

D'après l'article 4 de la loi, le département doit subvenir aux frais de local et de bureau des Comités, ainsi qu'aux frais de déplacement nécessaires pour l'application de la présente loi, suivant le tarif et dans les conditions déterminées par le

1. *Précis de droit administratif*, 4^e édition, 1901, p. 507.

Conseil général. Il peut prendre à sa charge les jetons de présence qui seraient alloués, à titre d'indemnité de déplacement, aux membres des Comités n'habitant pas la localité où se tiennent les réunions. Le budget de chaque département comprend des dépenses obligatoires et des dépenses facultatives. Si le Conseil général est libre de ne pas voter les dernières, il en est autrement de celles que la loi déclare obligatoires. S'il ne les votait pas, elles pourraient lui être imposées. La loi nouvelle déclare obligatoires pour le département les dépenses de frais de local et de bureau des Comités. Le Conseil général est donc obligé d'inscrire à son budget les crédits nécessaires, sinon ils y pourraient être inscrits d'office. Les autres dépenses des Comités sont simplement facultatives ; cela résulte de la formule de rédaction employée par le législateur (2^e parag. de l'art. 4) : « Il peut
« prendre à sa charge les jetons de présence qui
« seraient alloués, à titre d'indemnité de déplacement, aux membres des Comités n'habitant pas
« la localité où se tiennent les réunions. » Du caractère facultatif de ces dépenses, il résulte que le Conseil général est entièrement libre de les voter ou de ne pas les voter, et le pouvoir central n'a aucun moyen pour faire changer sa décision sur ce point. La création de dépenses obligatoires n'est, ainsi que le fait remarquer un auteur ¹, que le corollaire naturel et nécessaire du nouvel article 1^{er},

1. CREVOISIER, *Les habitations, La petite propriété et les maisons à bon marché*, p. 33.

qui rend obligatoire la création des Comités locaux. Sur ce point, la loi de 1906 innove sur celle de 1894.

Par application de l'article 4, les frais de déplacement du Comité *pour estimation de l'habitation à bon marché conformément à l'article 8* peuvent être mis à la charge du département au titre des dépenses facultatives.

§ 2

Conseil supérieur des habitations à bon marché

L'article 14 est ainsi conçu : « Il est constitué, auprès du Ministre du Commerce, de l'Industrie et du Travail, un conseil supérieur des habitations à bon marché, auquel doivent être soumis tous les règlements à faire en vertu de la présente loi et, d'une façon générale, toutes les questions concernant les logements économiques.

« Les Comités de patronage lui adresseront chaque année, dans le courant de janvier, un rapport détaillé sur leurs travaux. Le Conseil supérieur en donnera le résumé, avec ses observations, dans un rapport d'ensemble adressé au Président de la République. »

Cet article est la reproduction de l'article correspondant de la loi de 1894. Placé à côté du Ministre du Travail, le Conseil supérieur est consulté obligatoirement par lui sur toutes les questions concernant les habitations à bon marché et affaires connexes, en vue des décisions à prendre et

des règlements à élaborer sur la matière. Il peut faire des enquêtes ; c'est à lui que sont adressés les rapports annuels des Comités. (Art. 2 de la loi de 1906.)

La composition et le fonctionnement du Conseil supérieur ont été réglés d'abord par le règlement d'administration publique du 20 février 1895, qui se trouve aujourd'hui remplacé par le décret du 10 janvier 1907 ¹.

En comparant ces deux textes, on constate que le nombre des membres du Conseil supérieur a été porté de 40 à 45. Il a été attribué, sur cette augmentation, un siège au Sénat, deux à la Chambre des députés et deux à la catégorie des membres des sociétés de construction ou de crédit d'habitations à bon marché, des sociétés mutuelles de prévoyance et d'épargne et des syndicats professionnels. L'article 5 du décret en question crée un comité permanent de douze membres choisis dans le sein du Conseil et désignés par le Ministre. Il est appelé à délibérer sur les affaires urgentes ou d'importance secondaire, et instruit les questions à soumettre au Conseil supérieur.

§ 3

Définition de l'habitation à bon marché

Les avantages de la loi du 12 avril 1906 ne s'appliquent qu'à l'habitation à bon marché. Il

1. *Journal officiel* du 10 janvier 1907.

avons vu que d'après l'article 1^{er} les Comités de patronage ont pour mission d'encourager la construction de maisons salubres et à bon marché par des particuliers ou des sociétés en vue de les vendre ou de les louer « à des personnes peu fortunées ». D'autre part, l'article 5 détermine les conditions que doivent remplir les maisons pour pouvoir bénéficier des faveurs légales. Il fallait établir une limitation de valeur pour que la loi profitât réellement à des personnes peu fortunées.

Le texte primitif de M. Jules Siegfried, qui a servi de base à la loi de 1894, accordait les nouveaux avantages : 1° En ce qui concerne les maisons individuelles destinées à être acquises par les ouvriers, employés et artisans, aux immeubles dont la valeur ne dépasse pas la somme de 6.000 francs dans les villes au-dessus de 10.000 habitants et celle de 4.000 francs dans les localités ayant une population moindre ; 2° en ce qui concerne les maisons collectives destinées à être louées, à celles dont le loyer annuel par logement n'excède pas 400 francs. Le Sénat, sur l'intervention de M. Buffet, supprima la condition relative à la profession des acquéreurs, mais il stipula dans l'article 1^{er} de la loi de 1894 que les acquéreurs ou les locataires ne seraient pas déjà propriétaires d'une autre maison. D'un autre côté, il décida de prendre pour base le revenu net plutôt que la valeur réelle de l'immeuble. En conséquence, le législateur de 1894 appelait « habitation à bon marché la maison construite par un particu-

« lier ou une société dans le but d'être louée ou
« vendue à des personnes n'étant pas propriétaires
« d'aucune maison, notamment à des ouvriers ou
« employés vivant principalement de leur salaire,
« et celle construite par l'intéressé lui-même pour
« son usage personnel » ¹. De plus, il fallait que
le revenu net de la maison, imposable à la contri-
bution foncière, ne dépassât pas un certain chiffre
fixé par l'article 5 de la loi de 1894, d'après la popu-
lation des communes où est situé l'habitation à
bon marché. Mais par suite de la grande difficulté
de faire concorder les principes d'une loi dont le
but principal et évident était d'encourager la
construction d'habitations ouvrières dans les
villes, avec la nouvelle procédure de partage ins-
tituée par l'article 8, on pouvait se demander si
ces dispositions ne devaient pas profiter exclusi-
vement aux maisons bâties depuis la promulgation
de la loi de 1894. A la vérité, cette opinion n'était
pas conforme à l'intention du législateur, Nous
lisons en effet dans le rapport de M. Siegfried,
présenté au nom de la Commission spéciale lorsque
la loi votée par le Sénat revint devant la Chambre
des députés : « Il n'est pas inutile de faire remar-
quer, dit-il, que les dispositions de l'article 8
« devront s'appliquer à toutes les habitations
« qui rentrent dans le cadre des articles 1 et 5
« qu'elles soient déjà construites ou qu'on ne les
« construise que plus tard. Il ne s'agit pas ici

1. Circulaire du Garde des Sceaux aux procureurs généraux, du 3 mars 1903.

« d'avantages fiscaux, qui pourraient diminuer
« les ressources de l'Etat, il s'agit d'une mesure
« générale dont il importe d'assurer l'effet dans la
« plus large mesure possible¹. »

Mais l'article 3 de la loi du 31 mars 1896 fit cesser toute controverse sur ce point en décidant formellement : « les dispositions de l'article 8 de la
« loi du 30 novembre 1894 sont applicables à toute
« maison, quelle que soit la date de sa construc-
« tion, dont le revenu net imposable à la contri-
« bution foncière n'excède pas les limites fixées
« par l'article 5 de la dite loi ».

Actuellement, la définition de l'habitation à bon marché se trouve modifiée par la loi du 12 avril 1906. Tout d'abord, il n'est plus nécessaire que la maison soit destinée à être vendue ou louée à des personnes n'étant pas propriétaires d'aucune maison, mais seulement à des personnes *peu fortunées*. Ensuite l'article 5 indique d'une façon précise ce qu'il faut comprendre comme dépendances de la maison : un jardin de 5 ares au plus attenant à la maison ; ou bien un jardin de 10 ares au plus non attenant à la maison et possédé dans la même localité par le même propriétaire. En dernier lieu, pour apprécier le caractère de « maison à bon marché » la loi de 1906 ne prend plus en considération le revenu imposable à la contribution foncière, mais bien la valeur locative réelle de la maison. Nous reviendrons sur cet article 5, qui est d'une importance capitale, dans la section

1. *Journal officiel* du 24 novembre 1894, p. 1988.

suivante, où nous en donnerons le texte en même temps que celui de l'article 8, siège de notre matière.

SECTION II

Des maisons auxquelles s'applique l'article 8

§ 1

Texte de l'article 8 de la loi de 1906 comparé avec l'article 8 de la loi de 1894.

ARTICLE 8

Loi du 12 avril 1906

Lorsqu'une maison individuelle construite dans les conditions édictées par la présente loi figure dans une succession, et que cette maison est occupée au moment du décès de l'acquéreur ou du constructeur, par le défunt, son conjoint ou l'un de ses enfants, il est dérogé aux dispositions du Code civil, ainsi qu'il est dit ci-après :

1° Si le conjoint survivant est copropriétaire de la maison au moins pour moitié, et s'il l'habite au moment du décès, l'indivision peut, à sa demande, être maintenue pen-

Loi du 30 novembre 1894

Lorsqu'une maison individuelle construite dans les conditions édictées par la présente loi figure dans une succession, et que cette maison est occupée, au moment du décès de l'acquéreur ou du constructeur, par le défunt, son conjoint ou l'un de ses enfants, il est dérogé aux dispositions du Code civil, ainsi qu'il est dit ci-après :

1° Si le défunt laisse des descendants, l'indivision peut être maintenue, à la demande du conjoint ou de l'un de ses enfants, pendant cinq années à partir du décès.

dant cinq ans à partir du décès, et continuée ensuite, de cinq ans en cinq ans, jusqu'à son propre décès.

Si la disposition de l'alinéa précédent n'est point appliquée et si le défunt laisse des descendants, l'indivision peut être maintenue, à la demande du conjoint ou de l'un de ses descendants, pendant cinq années à partir du décès.

Dans le cas où il se trouve des mineurs parmi les descendants, l'indivision peut être continuée pendant cinq années, à partir de la majorité de l'aîné des mineurs, sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder dix ans.

Dans ces divers cas, le juge de paix prononce le maintien ou la continuation de l'indivision, après avis du conseil de famille, s'il y a lieu.

2° Chacun des héritiers, et le conjoint survivant, s'il a un droit de copropriété, a la faculté de reprendre la maison sur estimation. Lorsque plusieurs intéressés veulent user de cette faculté, la préférence est accordée d'abord

Dans le cas où il se trouverait des mineurs parmi les descendants, l'indivision pourra être continuée pendant cinq années, à partir de la majorité de l'aîné des mineurs, sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder dix ans.

Si le défunt ne laisse pas de descendants, l'indivision pourra être maintenue pendant cinq ans à compter du décès, à la demande et en faveur de l'époux survivant, s'il en est copropriétaire au moins pour moitié, et s'il habite la maison au moment du décès.

Dans ces divers cas, le maintien de l'indivision est prononcé par le juge de paix, après avis du conseil de famille.

2° Chacun des héritiers, et le conjoint survivant, s'il a un droit de copropriété, a la faculté de reprendre la maison sur estimation.—Lorsque plusieurs intéressés veulent user de cette faculté, la préférence est accordée d'abord à celui que le défunt a désigné puis à l'époux, s'il est copropriétaire pour moitié au moins.

à celui que le défunt a désigné, puis à l'époux, s'il est copropriétaire pour moitié au moins. Toutes choses égales, la majorité des intéressés décide. A défaut de majorité, il est procédé par voie de tirage au sort. S'il y a contestation sur l'estimation de la maison, cette estimation est faite par le comité de patronage, et homologuée par le juge de paix. Si l'attribution de la maison doit être faite par la majorité ou par le sort, les intéressés y procèdent sous la présidence du juge de paix, qui dresse procès-verbal des opérations.

Les dispositions du présent article sont applicables à toute maison quelle que soit la date de sa construction dont la valeur locative n'excédera pas les limites fixées par l'article 5.

Toutes choses égales, la majorité des intéressés décide. A défaut de majorité, il est procédé par voie de tirage au sort. S'il y a contestation sur l'estimation de la maison, cette estimation est faite par le Comité des habitations à bon marché, et homologuée par le juge de paix. Si l'attribution de la maison doit être faite par la majorité ou par le sort, les intéressés y procèdent sous la présidence du juge de paix, qui dresse procès-verbal des opérations.

Les dispositions de l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894 sont applicables à toute maison, quelle que soit la date de sa construction, dont le revenu net imposable à la contribution foncière n'excède pas les limites fixées par l'article 5 de la loi.

(Loi du 31 mars 1896, article 3.)

On voit que le nouveau texte de l'article 8 est à peu de chose près, la reproduction de l'ancien. Le législateur a maintenu, pour l'habitation à bon marché, les deux dérogations aux règles du Code

civil en matière de partage et de succession introduites dans la loi de 1894 : maintien de l'indivision entre cohéritiers, même en dehors du cas de consentement unanime, attribution de la maison à un des copropriétaires. Le nouvel article 8 comporte cependant une amélioration en faveur de l'époux survivant, qui pourra désormais faire maintenir l'indivision pendant une durée illimitée, alors que, primitivement, cette durée était fixée à cinq ans. Nous aurons l'occasion de revenir sur cette disposition. Notons aussi l'addition finale empruntée à l'article 3 de la loi du 31 mars 1896.

§ 2

Conditions que doivent remplir les maisons

Nous pouvons déterminer maintenant les conditions générales d'application de l'article 8 aux maisons, en tenant compte de ce que nous avons dit au sujet des articles 1 et 5 de la loi et de la définition de l'habitation à bon marché que nous avons donnée dans la section précédente.

Pour qu'une maison soit susceptible d'être soumise au nouveau régime, il faut et il suffit :

- 1° Qu'elle soit une habitation individuelle ;
- 2° Que sa valeur locative, avec les dépendances définies par la loi, n'excède pas un certain chiffre ;
- 3° Qu'elle soit salubre ;
- 4° Qu'elle appartienne à une personne peu fortunée ;

5° Qu'elle soit habitée, lors du décès, par le constructeur ou l'acquéreur, son conjoint ou l'un de ses enfants.

Le nouveau régime successoral ne s'applique qu'aux maisons remplissant ces conditions. C'est ce qu'annonce le premier alinéa de l'article 8, ainsi conçu : « Lorsqu'une maison individuelle, construite « dans les conditions indiquées par la présente loi. » Nous savons, d'autre part, qu'il n'existe aucune condition relative à la condition sociale du propriétaire. Nous allons faire séparément l'étude de chacune des conditions exigées que nous venons d'énumérer :

I. La maison doit être une habitation individuelle.

— L'article 8 commence ainsi : « Lorsqu'une maison individuelle rentrant dans les conditions édictées par la présente loi figure dans une succession..... ». Elle doit aussi être à usage d'habitation. Cela ressort des termes même de l'article 1^{er} : « en « vue de les vendre ou de les louer à des personnes « peu fortunées ». Elle doit être individuelle, car la maison collective n'est pas destinée à être acquise par ses locataires. Par conséquent, il n'y avait pas lieu de déroger, en ce qui la concerne, aux règles du partage successoral. D'autre part, pour que le régime nouveau s'applique, l'article 8 exige que la maison individuelle soit habitée au moment du décès par le constructeur ou l'acquéreur, son conjoint ou l'un de ses enfants ; or, cette condition, que nous étudierons plus loin ne peut être remplie pour les maisons individuelles destinées à être louées. L'article 8 ne s'applique donc qu'aux

maisons individuelles destinées à être acquises ; pour celles-là seules, il était nécessaire de modifier les règles du partage successoral, en même temps qu'on en facilitait la construction et l'acquisition.

II. La valeur locative de la maison, avec les dépendances, ne doit pas excéder un certain chiffre. — Les faveurs de la loi, notamment les exemptions d'impôts, ne pouvaient être accordées indistinctement à toutes les maisons. Il était nécessaire d'établir une limitation ; elle est déterminée par l'article 5, dont nous donnons ci-après le texte. En regard du texte de la loi de 1896, nous plaçons celui de la loi de 1894. Les limitations de valeur établies par cet article s'appliquent aussi bien pour la détermination des immeubles pouvant bénéficier du nouveau régime successoral que pour ceux pouvant bénéficier des avantages fiscaux.

ARTICLE 5

Loi du 12 avril 1906

Les avantages concédés par la présente loi s'appliquent aux maisons destinées à l'habitation collective, lorsque la valeur locative réelle de chaque logement ne dépasse pas, au moment de la construction, le chiffre fixé pour chaque commune, tous les cinq ans, par une commission siégeant au chef-lieu du départe-

Loi du 30 novembre 1894

Les avantages concédés par la présente loi s'appliquent exclusivement,

En ce qui concerne les maisons individuelles destinées à être acquises par les personnes visées à l'article 1^{er} ou construites par elles, aux immeubles dont le revenu net imposable à la contribution foncière, déterminé confor-

ment et composée d'un juge au tribunal civil, d'un conseiller général et d'un agent des contributions directes, désignés par le préfet. Les maires seront admis à présenter verbalement ou par écrit leurs observations sur la fixation de cette valeur locative, dans leurs communes respectives.

Ce chiffre ne peut être supérieur aux maxima déterminés ci-après, ni inférieur de plus d'un quart auxdits maxima :

1^e Communes au-dessous de 1.001 habitants, 140 fr. ;

2^e Communes de 1.001 à 2.000 habitants, 200 fr. ;

3^e Communes de 2.001 à 5.000 habitants, 225 fr. ;

4^e Communes de 5.001 à 30.000 habitants et banlieue des communes de 30.001 à 200.000 habitants, dans un rayon de 10 kilomètres, 250 fr. ;

5^e Communes de 30.001 à 200.000 habitants, banlieue des communes de 200.001 habitants et au-dessus, dans un rayon de 15 kilomètres, et grande banlieue de Paris, c'est-à-dire communes dont la distance aux fortifications est supérieure à 15 kilomètres

mément à l'article 5 de la loi du 8 août 1890, ne dépasse pas de plus d'un dixième :

Dans les communes au-dessous de 1.000 habitants, 90 francs.

1.001 à 5.000 habitants, 150 fr. ;

5.001 à 30.000 habitants, 170 fr. ;

30.001 à 200.000 habitants et dans celles qui sont situées dans un rayon de 40 kilomètres autour de Paris, 220 francs ;

Dans les communes de 200.001 habitants et au-dessus, 300 fr., et Paris, 375 fr. ;

En ce qui a trait aux maisons individuelles ou collectives destinées à être louées, à celles dont le revenu net imposable pour leur intégralité ou par chacun des logements les composant et destinés à être loués séparément, ne comporte pas un chiffre supérieur à ceux qui sont indiqués ci-dessus pour chaque catégorie de communes.

Loi du 31 mars 1896, art. 2

Pour la détermination des revenus qui servent à l'appli-

et n'excède pas 40 kilomètres, 325 fr. ;

6° Petite banlieue de Paris dans un rayon de 15 kilomètres, 400 fr. ;

7° Communes de 200.001 et au-dessus, 440 fr. ;

8° Ville de Paris, 550 fr.

Le bénéfice de la loi est acquis par cela seul que la destination principale de l'immeuble est d'être affecté à des habitations à bon marché. Toutefois, les exonérations d'impôts accordées par l'article 9 de la présente loi ne s'appliqueront qu'aux parties de l'immeuble réellement occupées par des logements à bon marché.

Bénéficieront également des avantages de la loi les maisons individuelles dont la valeur locative réelle ne dépassera pas de plus d'un cinquième le chiffre déterminé par la commission ci-dessus prévue. Seront considérées comme dépendances de la maison pour l'application de la loi, sauf en ce qui concerne l'exemption temporaire d'impôt foncier, les jardins d'une superficie de 5 ares au plus attenants aux

cation de l'article 5 de la loi du 30 novembre 1894, ne seront pas comprises dans la valeur locative des immeubles les charges de salubrité (eau, vidange, etc.) et d'assurance contre l'incendie ou sur la vie dont le propriétaire fait l'avance, et qu'il recouvre en les mettant par le bail au compte du locataire.

constructions, ou les jardins de 10 ares au plus non attenant aux constructions et possédés, dans la même localité, par les mêmes propriétaires.

Pour l'application de la présente loi, la valeur locative des maisons ou logements sera déterminée par le prix de loyer porté dans les baux, augmenté, le cas échéant, du montant des charges autres que celles de salubrité (eau, vidange, etc.) et d'assurance contre l'incendie ou sur la vie. S'il n'existe pas de bail, la valeur locative des maisons individuelles sera fixée à cinq cinquante-six pour cent (5 fr. 56 %) du prix de revient réel de l'immeuble. Les propriétaires devront justifier de l'exactitude des bases d'évaluation par la production de tous documents utiles (baux, contrats, devis, mémoires, etc.). A défaut de justifications, ou en cas de justifications insuffisantes, la valeur locative sera déterminée suivant les règles prévues par l'article 12, § 3 de la loi du 15 juillet 1880.

Les comités de patronage certifieront la salubrité de maisons et logements qui doivent bénéficier des avantages de la loi. S'ils refusent ce certificat, ou s'ils négligent de le délivrer dans les trois mois de la demande qui leur en sera faite, les intéressés pourront se pourvoir devant le Ministre du Commerce, de l'Industrie et du Travail, qui statuera après avis du préfet et du Comité permanent. Ils pourront soumettre à l'approbation du Ministre du Commerce de l'Industrie et du Travail des règlements indiquant les conditions que devront remplir les constructions pour être agréées.

Par la comparaison des deux textes que nous venons de donner, on voit que le nouvel article 5 apporte plusieurs innovations qui méritent d'être signalées :

A. — *Substitution de la valeur locative au revenu net imposable pour le calcul des maxima.* — On reprochait à l'ancien article 5 d'avoir adopté un mode de fixation des maxima manquant de clarté et de précision. Ainsi, pour les communes au-dessus de 1.000 habitants, par exemple, le bénéfice

de la loi du 30 novembre 1894 était réservé aux immeubles dont le revenu net imposable, déterminé conformément à l'article 5 de la loi du 8 août 1890, ne dépassait pas de plus d'un dixième 90 francs, de sorte que, pour obtenir la valeur locative maxima de la maison, il fallait augmenter le chiffre légal (90 fr.) d'un tiers : $(90 \times \frac{1}{3} = 30)$ et majorer d'un dixième : $120 \div 10 = 12$ francs. Sans doute l'article 50 du décret du 21 septembre 1895 avait tracé d'une façon plus précise les limites d'application de la loi ; mais, placé dans le titre VI du décret, traitant des immunités fiscales, cet article n'était relatif qu'aux avantages fiscaux. Quoi qu'il en soit, le nouvel article 5, pour faire cesser toute difficulté, ne parle que de la valeur locative réelle des maisons et des logements.

B. — *Fixation des maxima par une Commission.*

— Le nouvel article 5 répond à une autre critique dirigée contre l'ancien texte, qui fixait d'une façon invariable les maxima pour chaque catégorie de communes. Pour donner plus de souplesse et d'élasticité au nouveau mode de fixation, il décide que la valeur locative maxima sera fixée, pour chaque commune, tous les cinq ans, par une commission siégeant au chef-lieu du département et composée d'un juge au tribunal civil, d'un conseiller général et d'un agent des contributions directes désignés par le Préfet.

Les maires sont admis à présenter verbalement ou par écrit leurs observations sur la fixation de cette valeur locative dans leurs communes res-

pectives. D'après l'article 52 du décret du 10 janvier 1907, cette Commission devait être nommée, dans chaque département, dans les deux mois de sa promulgation, et d'après l'article 53, cette Commission devait fixer, pour chaque commune la valeur locative prévue par l'article 5 de la loi dans les trois mois de sa nomination. A l'heure actuelle, les commissions prévues par la loi ont donc fixé la valeur locative pour chaque commune. A quelles maisons s'appliquera la valeur locative ainsi fixée ? L'article 53 du règlement répond : aux maisons mises en construction plus de trois mois après la publication dans la commune de l'arrêté préfectoral fixant le délai dans lequel le maire doit présenter ses observations à la Commission, et l'article 55 étend la même faveur aux maisons mises en construction après la loi du 12 avril 1906.

C. — *Relèvement des maxima. Tableau comparatif.*
— La loi de 1906 relève les maxima en ce qui concerne les banlieues des grandes villes. Pour le surplus, les maxima résultant de la loi de 1894 sont maintenus à peu près au même chiffre qu'antérieurement. C'est ce qui ressort du tableau ci-après :

TABLEAU donnant les maxima de la loi de 1906
avec leur limite inférieure en les rapprochant
des maxima résultant de la loi de 1894.

COMMUNES	MAXIMA	MAXIMA	
	Résultant de la loi du 30 novembre 1894 et du décret du 21 septembre 1895	Résultant de la Loi de 1906 pour les Maisons collectives	
		LIMITE SUPÉRIEURE	LIMITE INFÉRIEURE
De moins de 1.001 habitants. .	132 fr. »»	140 fr. »»	105 fr. »»
De 1.001 à 2.000 habitants. . .	220 »»	200 »»	150 »»
De 2.001 à 5.000 habitants. . .	220 »»	225 »»	168 75
De 5.001 à 30.000 habitants . .	250 »»	250 »»	187 50
De 30.001 à 200.000 habitants .	323 »»	325 »»	243 75
De plus de 200.000 habitants. .	440 »»	440 »»	330 »»
Ville de Paris	550 »»	550 »»	412 50
Banlieue des communes de 30.001 à 200.000 habitants, dans un rayon de 10 kilomètres. .	»» »»	250 »»	187 50
Banlieue des communes de plus de 200.000 habitants, dans un rayon de 15 kilomètres. .	»» »»	325 »»	243 75
Grande banlieue de Paris (communes distantes de Paris de plus de 15 kilomètres et de moins de 40)	323 »»	325 »»	243 75
Petite banlieue de Paris dans un rayon de 15 kilomètres. .	323 »»	400 »»	300 »»

NOTA. — Ce tableau ne donne les maxima de la loi de 1906 que pour les maisons collectives. En ce qui concerne les maisons individuelles, les seules auxquelles s'applique l'article 8, les maxima ne pourront pas dépasser d'un cinquième le chiffre fixé par la commission, lequel oscillera entre la limite inférieure et la limite supérieure indiquées dans le tableau pour les maisons collectives.

Nous donnons ce tableau pour permettre d'y faire une comparaison entre les régimes établis par les deux lois précitées ; mais nous faisons remarquer que, pour l'application du nouveau régime successoral, on n'avait pas, à notre avis, sous l'empire de la loi de 1894, à se reporter au décret de 1895. (Art. 50.) Il suffisait de s'assurer que le revenu net imposable, d'après l'extrait du rôle fourni à l'appui de la demande faite au greffe par application de l'article 39 du décret de 1895, ne dépassait pas les chiffres prévus à l'article 5 de ladite loi. C'est ainsi que la loi était généralement interprétée dans la pratique ¹.

D. — *Plus-value*. — Si l'habitation à bon marché acquiert une plus-value postérieurement à sa construction, par suite d'une élévation du prix des terrains, ou à la suite de percement d'une rue, ou de travaux publics par exemple, le 1^{er} alinéa du nouvel article 5 indique qu'il faudra se placer au *moment de la construction* pour le calcul de la valeur locative réelle. Par conséquent, la maison continuera à bénéficier des avantages légaux, malgré la plus-value postérieure à la construction, à moins qu'elle ne provienne de transformations ou d'agrandissements.

Les décisions de la commission de département ne sont susceptibles d'aucune voie de recours,

1. Justice de paix de Briénon, 28 août 1903. *Décisions des j. de paix*, 1903, p. 309) — Just. de p. de Meung-sur-Loire, 7 février 1907 (*Le Gref-fier* 1907, p. 237. — Just. de p. de Bacqueville, 1^{er} octobre 1907. Nous avons, d'ailleurs, fait remarquer que l'article 50 du décret de 1895 n'était relatif qu'aux immunités fiscales. V. *supra*, p. 110.

sauf le cas général où elles seraient prises en violation de la loi ; car elles peuvent toujours être déferées au Conseil d'Etat. La commission n'a pas le droit absolu de fixer à son gré le chiffre de la valeur locative qui servira de base à l'application de la loi dans une commune déterminée. Ce chiffre ne peut être supérieur aux maxima déterminés par la loi, ni inférieur de plus d'un quart aux dits maxima. L'article 5 a avantage les maisons individuelles, en décidant qu'elles bénéficieront des faveurs de la loi lorsque leur valeur locative réelle ne dépassera pas de plus d'un cinquième le chiffre déterminé par la commission de département. Ce traitement de faveur est tout à fait juste. Un logement revient plus cher à établir dans une maison individuelle que dans une maison collective ; car, pour un seul, il faudra faire des installations telles que : adduction d'eau, fosse d'aisances, égouts, qui profitent à plusieurs. La valeur locative maxima est établie suivant une échelle progressive variable, selon la population des communes. Les chiffres à prendre en considération sont ceux de la population municipale d'après le dernier recensement. (Article 56 du règlement.) Les résultats de chaque dénombrement sont publiés par décret, et ce n'est évidemment qu'à compter de cette publication que les chiffres de la population municipale sont définitivement fixés.

E.— *Appréciation de la valeur locative.* — D'après l'article 5, la valeur locative des maisons ou logements doit être déterminée par le prix du loyer porté dans les baux, augmenté, le cas échéant, du

montant des charges autres que celles de salubrité (eau, vidange) et d'assurances contre l'incendie ou sur la vie. Cette disposition expresse a pour but d'écarter un mode d'évaluation que l'administration des contributions directes voulait adopter, et qui consistait à apprécier la valeur locative des maisons susceptibles de bénéficier des avantages de la loi, non d'après les baux passés entre les parties, mais par comparaison avec les habitations voisines, ce qui amenait à taxer la maison et les logements d'autant plus cher qu'ils étaient plus hygiéniques. La loi de 1906 ne fait, d'ailleurs, que consacrer sur ce point la jurisprudence du Conseil d'Etat. La détermination de la valeur locative ne peut présenter aucune difficulté quand la maison est louée, et qu'un bail a été dressé entre le propriétaire et le locataire. S'il n'existe pas de bail, l'article 5 décide que la valeur locative des maisons individuelles sera fixée à 5 fr. 56 pour cent du prix de revient réel de l'immeuble. Ce taux de 5 fr. 56 pour cent a été adopté par le Sénat sur l'avis du Ministre des Finances. La dernière révision des propriétés bâties a fait ressortir à 4 fr. 17 le taux du revenu net des maisons ordinaires par rapport à leur valeur réelle. D'après l'article 6 de la loi du 8 août 1890, « ce revenu net de 4 fr. 17, « correspond à une valeur locative de $\frac{4.17}{3} \times 4$, « c'est-à-dire 5.56 ¹ ».

III. La maison doit être salubre. — Le dernier alinéa de l'article 5 exige qu'il soit justifié de la

1. STRAUSS et BAULEZ. *Op. cit.*, p. 112.

salubrité des maisons et logements devant bénéficier des avantages légaux. La loi de 1894 avait passé cette condition sous silence, mais elle la comprenait implicitement. Le dernier alinéa de l'article 5 de la loi de 1906 exige formellement cette condition, en stipulant que les Comités de patronage certifieront la salubrité des maisons et logements qui doivent bénéficier des avantages de la loi. Déjà, la loi du 15 février 1902 sur la santé publique prescrivait aux maires de prendre des arrêtés à l'effet d'assurer la salubrité des maisons et leurs dépendances. La loi de 1906 vient compléter la loi de 1902.

Les juges de paix, auxquels incombe la mission de faire l'application du régime successoral établi par l'article 8, auront-ils à se préoccuper de cette condition ? MM. Strauss et Baulez décident que le législateur de 1906 a manifesté, d'une façon non équivoque, que les faveurs de la loi devaient aller uniquement aux maisons hygiéniques, et que le juge de paix, avant de se prononcer sur une question d'indivision ou d'attribution, devra se faire représenter le certificat de salubrité qui doit être délivré, aux termes de l'article 5, par le Comité de patronage ¹. Cette opinion nous paraît rigoureuse quand il s'agit de l'application du nouveau régime successoral, et nous croyons que le certificat de salubrité a été prévu pour les constructions nouvelles devant profiter des avantages de la loi. Nous reviendrons, d'ailleurs, sur cette question du certificat, quand nous étudierons la procédure.

1. *Op. cit.*, p. 182, note 1.

IV. La maison doit appartenir à des personnes peu fortunées — Cette condition remplace une autre condition inscrite dans la loi de 1894, en vertu de laquelle le constructeur ou l'acquéreur de l'habitation à bon marché devait n'être propriétaire d'aucune autre maison. De nombreuses critiques s'étaient élevées contre cette exigence de la loi de 1894. « Ce criterium est sans justesse, disait M. Rostand, l'économiste marseillais ; car, s'il s'agit d'exclure des gens aisés, on peut avoir l'aisance par la possession de valeurs mobilières, et, d'autre part, il est absurde d'écarter un ouvrier du foyer amélioré dans la ville où il travaille, parce que ses parents lui auront laissé une chaumière dans son pays d'origine. » Cette opinion était basée surtout au point de vue économique, il est vrai, mais au point de vue de l'application de l'article 8, le résultat n'était pas moins choquant. En voici un exemple : supposons deux successions ouvertes sous l'empire de la loi de 1894 dans une commune de moins de 1.000 habitants. L'une comprend une seule maison, dont le revenu net imposable est égal au maximum prévu par la loi ; le régime successorai prévu par l'article 8 pourra recevoir son application, si toutes les autres conditions sont remplies. L'autre comprend deux maisons, dont le revenu imposable total ne dépasse pas le maximum prévu ou lui est même inférieur ; l'article 8 ne pourra pas s'appliquer. alors même que toutes les autres conditions seraient remplies, à cause de cette exigence de la loi de 1894 que le constructeur ou l'acquéreur de l'habi-

tation à bon marché doit n'être propriétaire d'aucune autre maison. (Art 1^{er}.)

C'est donc avec juste raison que le législateur de 1906 a supprimé cette dernière condition. Le nouvel article 1^{er} réserve seulement les avantages de la loi aux « personnes peu fortunées ». Le sens de ces mots a été précisé lors de la discussion devant le Sénat. Sur une question de M. Fortier, posée à la séance du 13 février 1906, M. Strauss, rapporteur, répondit : « Les mots : *personnes peu fortunées*, n'ont pas, en effet, une signification juridique, « et la commission s'en est rendu compte ; mais « les maxima de loyer déterminent, à notre avis, « d'une façon suffisante, la condition relativement « modeste des personnes qui sont appelées à bénéficier des avantages de la présente loi, et l'administration ne sera pas désarmée contre les abus « qui pourraient se produire. »

D'autre part, M. Strauss donnait, comme exemple de personnes ne pouvant bénéficier des avantages de la loi, celles possédant d'une manière permanente deux habitations, l'une à la ville, l'autre à la campagne. La règle étant ainsi posée, le juge de paix devra constater, dans sa décision ou son procès-verbal, que la maison appartient à des personnes peu fortunées. Mais, il faut bien le remarquer, il n'aura pas à se préoccuper de la situation personnelle de celui qui demande le maintien de l'indivision ou l'attribution sur estimation, mais seulement de la situation de fortune du constructeur ou de l'acquéreur de l'habitation à bon

V. — La maison doit être occupée, au moment du décès de l'acquéreur ou du constructeur, par le défunt, son conjoint ou l'un de ses enfants. — On a justifié cette condition en faisant observer qu'elle est parfaitement en harmonie avec le but poursuivi par le législateur, qui est d'assurer la transmission intégrale des petits foyers. Lorsque, dit-on, le foyer n'existe plus par suite de la dispersion des membres de la famille, il n'y a pas lieu de déroger aux règles ordinaires du partage ¹.

Cependant, comme les promoteurs de la loi de 1894 voulaient « avant tout éviter la vente à des « étrangers de la maison péniblement acquise par « le père de famille ² », on peut regretter que l'application de l'article 8 soit impossible dans certains cas où la condition ci-dessus n'est pas remplie.

En effet, qu'un propriétaire d'une habitation à bon marché dont l'époux est décédé, et dont tous les enfants se sont établis hors de la maison paternelle, soit obligé, par suite de maladie ou de vieillesse, d'aller finir ses jours chez un de ses enfants après avoir loué sa maison, l'article 8 ne pourra s'appliquer après son décès, car la maison ne sera pas occupée, au moment du décès de l'acquéreur, par le défunt, son conjoint ou l'un de ses enfants ! Il faudra peut-être recourir au partage judiciaire et à la vente sur licitation, qui auraient pu être évités en appliquant le nouveau régime successoral. Parmi les enfants, il pouvait y en avoir

1. MELLET, *Des modifications apportées au Code de civil en matière de partage successoral par la loi du 30 novembre 1894*. Paris, 1897. P. 70.

2. Exposé des motifs de la loi de 1894, *op. cit.*

au moins un qui aurait été heureux de venir se fixer dans la maison paternelle, s'il avait pu la reprendre sur estimation. Recueillant intacte leur part d'héritage, les autres auraient pu songer à acquérir une de ces habitations hygiéniques que la loi tend à multiplier. — On donne une sorte de prime à la fidélité au toit familial. Mais pourquoi aussi ne pas adopter des mesures d'un caractère plus général, qui, tout en pouvant contribuer, dans une certaine mesure, à enrayer l'exode des habitants des campagnes vers les villes, seraient susceptibles de faciliter *le retour à la terre* ?

Quoi qu'il en soit, la condition dont il est question, après avoir été introduite dans la loi de 1894, a été maintenue par la loi de 1906. Il y a donc lieu de s'en préoccuper dans la pratique. Mais pour l'application du nouveau régime, il n'y a pas lieu de s'occuper de la date de la construction de la maison, puisque le dernier alinéa de l'article 8 dont nous avons déjà parlé, stipule que ses dispositions sont applicables à toute maison, quelle que soit la date de sa construction ¹. Telles sont les conditions générales de l'application de l'article 8 aux maisons et jardins prévus par la loi de 1906. Nous allons voir maintenant à quelles conditions il s'applique à la petite propriété.

§ 3

Des jardins considérés comme une dépendance de l'habitation

Le Congrès des jardins ouvriers, dans sa session des 24-25 octobre 1903 à la demande à M. Jules

1. V. *supra*, page 103.

Siegfried, et le Conseil supérieur des habitations à bon marché, par un vœu en date du 21 mars 1904, ainsi que le constate M. Strauss, dans son rapport préalable au vote de la loi de 1906, avaient demandé que le jardin attenant ou non attenant à la maison d'habitation fût considéré comme dépendance de la maison et jouisse des mêmes avantages.

C'est ce que décide le nouvel article 5 : le jardin jouit des mêmes avantages que la maison, sauf l'exemption d'impôt foncier ; mais sa contenance ne doit pas dépasser 5 ares s'il est attenant à la maison, et 10 ares s'il n'est pas attenant. Le nouveau régime successoral de l'article 8 profitera donc au jardin ne dépassant pas la contenance indiquée. La loi de 1906 apporte sur ce point une extension utile. Le jardin peut jouer un grand rôle dans la vie économique de l'ouvrier en fournissant à la famille un délassement et l'occasion d'un travail hygiénique et parfois lucratif. Son acquisition et sa conservation méritent d'être facilitées au même degré que celles de la maison d'habitation elle-même.

Notons que, déjà, sous l'empire de la loi de 1894, on admettait que la maison englobait l'enclos y attenant. La circulaire du Garde des Sceaux du 3 mars 1903, qui s'occupait spécialement de l'application du nouveau régime successoral, concluait en ce sens en s'appuyant sur les travaux préparatoires ¹. La loi du 12 avril 1906 offre l'avantage de trancher d'une façon expresse la question en faveur des jardins.

1. Circulaire du Garde des Sceaux du 3 mars 1903, p. 3.

CHAPITRE II

APPLICATION DU NOUVEAU RÉGIME SUCCESSORAL A LA PETITE PROPRIÉTÉ

§ 1

Principes

Malgré leur portée générale, les lois de 1894 et de 1906 s'adressaient tout particulièrement aux ouvriers des villes et des usines, pour lesquels, d'ailleurs, le problème de l'habitation saine et économique se présentait avec une acuité exceptionnelle, par suite de l'augmentation incessante de la population dans les agglomérations urbaines. Par la force des choses, les ouvriers ruraux devaient être plus rarement appelés à profiter des avantages qu'elles accordent ; car, de longtemps encore, les sociétés de construction ne pourront étendre le champ de leur activité jusque dans les campagnes. Il fallait donc songer enfin à ces modestes ouvriers agricoles, sous peine de voir s'accroître encore leur exode vers les villes, en se pénétrant de cette idée que l'acquisition d'un coin de terre a autant d'importance, en vue de l'amélioration de leur sort, que l'acquisition de la maison d'habitation elle-même. La loi du 10 avril 1908 réalise un progrès sensible dans cette voie. Elle s'adresse aux moins favorisés de ces ouvriers de la terre, mais pour eux elle verse sa générosité ; nous en résumons l'économie en quelques mots pour ne pas nous

écarter de notre sujet : elle étend tout d'abord les avantages de la loi de 1906 aux champs ou jardins ne dépassant pas un hectare. Des prêts au taux de 2 % peuvent être consentis par l'Etat aux sociétés régionales de crédit immobilier qui ont pour objet de prêter aux acquéreurs de champs. (Art. 2). L'assurance en cas de décès, à prime unique devient obligatoire pour l'emprunteur. Les caisses d'épargne peuvent aussi consentir des prêts hypothécaires au taux de 2 % au profit de particuliers désireux d'acquérir une maison ou un champ, à la condition qu'ils possèdent déjà le cinquième du capital nécessaire. (Art. 11.) Souhaitons maintenant, avec M. Schmoll ¹ « que la classe ouvrière
« s'achemine peu à peu vers cet idéal rendu prati-
« que aujourd'hui : plus de locataires, tous proprié-
« taires. » Car il est éminemment désirable « que
« tout homme commence par le travail et finisse par
« la propriété », selon la belle expression de Victor Hugo, que nous ne pouvons manquer de citer. ²

Grâce à cette loi, espérons-le, un grand nombre de travailleurs qui n'ont pour toute fortune que leurs bras pourront acquérir un foyer, ou tout au moins le coin de terre nécessaire à l'alimentation de la famille. Les voilà propriétaires ! A la mort du père de famille, ce petit bien va-t-il disparaître par l'effet des règles du Code civil en ma-

1. SCHMOLL, *Commentaire de la loi du 10 avril 1908, relative à la petite propriété et aux maisons à bon marché*, préface de M. Millerand. député. Paris 1908. Avant-propos, VIII.

2. *Avant l'exil*, profession de foi de Victor Hugo à ses électeurs, du 26 mai 1848.

tière de partage successoral ? Non ; le législateur a pourvu à cette éventualité et fait en sorte que cette petite propriété ne soit pas absorbée en frais inutiles. Elle bénéficiera du régime successoral institué par l'article 8 de la loi du 12 avril 1906 : faculté de maintien dans l'indivision et de reprise de la maison sur estimation. Un des enfants ou le conjoint survivant pourra la garder en indemnisant ses cohéritiers. Quant aux autres enfants, ils n'auront qu'à procéder comme leurs parents pour devenir propriétaires à leur tour ; la part d'actif qu'ils auront touchée intacte leur permettra de le faire aussitôt. Serait-il exagéré de dire, ainsi que l'écrivait tout récemment le docteur Jacques Bertillon, que la loi de 1908 peut avoir sur les destinées de la France une importance considérable ?

L'avenir seul peut le démontrer. Il est cependant hors de doute que l'extension de l'article 8 à la petite propriété peut atténuer, en ce qui la concerne, dans une notable proportion, les effets désastreux attribués aux règles ordinaires du partage, que nous avons précédemment signalés. Elle complète très heureusement les autres dispositions de la loi, et permet d'entrevoir moins incertaine l'œuvre de reconstitution du foyer menacé par les conditions économiques de notre société.

§ 2

Conditions d'application

Nous disons que l'article 8 s'appliquera dorénavant à la petite propriété, déterminée par la loi

nouvelle. Cela résulte expressément du premier paragraphe de l'article 1^{er} de cette loi, ainsi conçu :
« Tous les avantages prévus par la loi du 12 avril
« 1906 pour les maisons à bon marché, sauf l'exemp-
« tion temporaire d'impôt foncier, s'appliquant
« aux jardins ou champs n'excédant pas un hec-
« tare. »

Ce texte est aussi général que possible : « Tous les avantages », dit-il, prévus par la loi de 1906 s'appliquent à la petite propriété, sauf l'exemption temporaire d'impôt foncier. Donc, le régime successoral prévu par l'article 8 de cette loi profitera à la petite propriété. Du fait de la loi nouvelle, le principe posé par le législateur de 1894 reçoit une extension très heureuse. Son application sera plus fréquente dorénavant; mais à quelles conditions pourra-t-elle avoir lieu ? Pour répondre à cette question, nous ne trouvons aucun point d'appui dans les travaux préparatoires, car la question paraît à peine avoir été aperçue du législateur. Qu'il ait voulu cependant rendre applicable à la petite propriété le régime successoral établi par la législation sur les habitations à bon marché, cela ne peut faire aucun doute ; car nous lisons dans le rapport présenté à la Chambre des députés par M. Buisson, le 7 juin 1907 : « La première, sinon la principale disposition de la loi (art, 1^{er}, § 1^{er})
« est d'étendre aux champs et jardins d'une super-
« ficie n'excédant pas un hectare les avantages
« accordés aux habitations à bon marché par la
« loi précitée du 1^{er} avril 1906 (comités de patro-
« nage, concours des établissements de bienfai-

« sance, des communes, des départements, etc.,
« contrats d'assurance avec la caisse d'assurance
« en cas de décès, *maintien ou continuation de*
« *l'indivision*, après le décès de l'acquéreur du
« champ, etc.) ¹.

En fait, bien que le texte de l'article 1^{er} de la loi de 1908, par la généralité de ses termes, entraîne l'applicabilité du nouveau régime successoral à la petite propriété, il a été rédigé surtout en vue des avantages fiscaux que comporte la loi nouvelle. De là, des incertitudes pour la détermination des conditions d'application de notre article 8, ainsi que nous allons le voir. Cependant, disons dès à présent qu'à notre avis, cette application peut avoir lieu sous trois conditions que nous allons étudier séparément :

1. — *Première condition.* — Le champ ou le jardin ne doit pas dépasser un hectare. — Cette condition résulte d'une façon expresse du § 1^{er} de l'article 1^{er}, que nous venons de citer.

Il faut entendre ici les mots « champs » ou « jardins » dans le sens de terrains destinés à une culture quelconque. Nous trouvons en effet dans le rapport de M. Ferdinand Buisson ce passage explicatif : « Nous conservons les mots *champ* et « *jardin* mais en les prenant dans le sens général « de *terrain* destiné à une culture quelconque, afin « d'y comprendre, sans conteste, le champ propre-
« ment dit, le potager, le plant d'arbres fruitiers, le
« verger, le pré, l'herbage, la culture maraîchère » ².

1. *Journal officiel* du 2 juillet 1907, Chambre. Annexe n° 1034, p. 504.

2. *Journal officiel* du 2 juillet 1907. Chambre des députés. Annexe n° 1023 au procès-verbal de la séance du 7 juin 1907, p. 503.

Nous savons comment on est arrivé au chiffre d'un hectare, qui figure dans la loi au lieu du chiffre de 25 ares, qui est celui du projet primitif. Mais ce qu'il importe de remarquer, c'est que le champ ou le jardin est ici considéré isolément et d'une façon indépendante de la maison d'habitation, tandis que dans la loi du 12 avril 1906, le jardin était considéré comme une dépendance de la maison. Il en résulte que le régime successoral pourra s'appliquer, alors même que la succession à partager ne comprendrait qu'un champ ne dépassant pas un hectare, et pas de maison d'habitation. L'article 8 devra-t-il s'appliquer quand la succession comprendra plusieurs parcelles de terrain ne dépassant pas ensemble la superficie d'un hectare ? Nous pensons qu'on doit répondre par l'affirmative, car toute solution contraire serait illogique et injuste. De plus, elle serait contraire à la volonté du législateur, qui, dans le dernier alinéa de l'article 1^{er}, a prévu le cas où l'acquéreur serait déjà, au moment de l'acquisition, propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti, pour décider que la contenance et la valeur de ce terrain doivent entrer en compte pour l'application de la loi.

Une autre question se pose : l'application de l'article 8 doit-elle être réservée exclusivement aux champs et jardins acquis postérieurement à la loi du 10 avril 1908 ? On pourrait prétendre que le principe de la non-rétroactivité des lois s'oppose à ce que le nouveau régime successoral profite aux champs ou jardins ne dépassant pas un hectare, mais acquis antérieurement à cette

loi. Telle n'est pas notre opinion. Sans entrer dans la discussion du principe ci-dessus, nous nous bornerons à dire qu'une loi peut toujours modifier les droits en expectative. Or, tant qu'une succession n'est pas ouverte, l'héritier n'a que des droits en expectative, qui peuvent être modifiés par une loi nouvelle. A plus forte raison peut-elle modifier les formes du partage sans modifier les droits des héritiers. Nous savons d'ailleurs que l'article 8 s'applique aux maisons remplissant les conditions indiquées précédemment, quelle que soit la date de leur construction, ce qui est une conséquence du principe que nous venons d'établir. Il faut donc admettre que les terrains ne dépassant pas la contenance indiquée peuvent profiter des nouveaux avantages, quelle que soit l'époque de leur acquisition. Il suffira qu'ils dépendent d'une succession ouverte depuis la promulgation de la loi.

2^e Condition. — Le champ ou le jardin doit appartenir à une personne peu fortunée.

Le 2^e paragraphe de l'article 1^{er} est ainsi conçu :
« Les terrains visés au paragraphe précédent bénéficient en outre des avantages prévus aux articles
« ci-après, pourvu :

« 1^o Que la valeur locative réelle du logement de
« l'acquéreur n'excède pas, au moment de l'acquisition, les deux tiers du chiffre fixé, pour la commune, par la commission instituée en vertu de
« l'article 5 de la loi précitée ;

« 2^o Que le prix d'acquisition, y compris les
« charges, ne dépasse pas 1.200 francs ;

« 3° Que l'acquéreur s'engage, vis-à-vis de la
« société qui lui aura consenti un prêt hypothé-
« caire dans les conditions indiquées à l'article 2
« de la présente loi, à cultiver lui-même ce terrain
« ou à le faire cultiver par les membres de sa fa-
« mille.

« Si l'acquéreur est déjà, au moment de l'acqui-
« sition, propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti,
« la contenance et la valeur de ce terrain viennent en
« déduction des chiffres fixés aux paragraphes
« précédents. »

M. Crevoisier fait observer que la rédaction du début de ce paragraphe n'est pas heureuse au point de vue de la clarté : « Les terrains visés au para-
« graphe précédent bénéficieront en outre des avan-
« tages prévus aux articles ci-après, pourvu : que... »
A la lecture, on peut avoir des doutes sur le sens qu'il faut donner à cette restriction. Le Ministre des Finances, pour couper court à toute équivoque, demandait un texte ainsi libellé : « Les terrains
« visés au paragraphe précédent bénéficieront tant
« des avantages de la loi du 12 avril 1906 que de
« ceux prévus aux articles ci-après, pourvu que... »

Cette rédaction était préférable à celle qui a été votée, puisque, ainsi que le déclarait M. Strauss dans son rapport au Sénat : « Il va de soi que les
« conditions restrictives du paragraphe 2 de l'ar-
« ticle 1^{er} doivent être remplies, pour que les acqué-
« reurs de jardins et de champs n'excédant pas
« la contenance indiquée recueillent les avantages

1. ⁴ *La petite propriété et les maisons à bon marché*, op. cit., p. 51.

« prévus tant par la loi de 1906 que par la loi pro-
« jetée. » Donc, l'article 8 de la loi de 1906 ne pourra
s'appliquer qu'aux champs ou jardins remplissant
les autres conditions énumérées par l'article 1^{er}
de la loi de 1908, que nous venons de reproduire.

Cependant, des trois conditions exigées par le
2^e paragraphe de l'article 1^{er} : limitation de la
valeur locative du logement de l'acquéreur, limita-
tion du prix d'acquisition à 1.200 francs, engage-
ment par l'acquéreur de cultiver par lui-même, la
1^{re} et la 3^e ne paraissent pas conçues en vue de l'ap-
plication de l'article 8, mais seulement en vue de
déterminer les bénéficiaires des avantages fiscaux
que confère la loi nouvelle. Ainsi, notre article
exige que la valeur locative du logement de l'ac-
quéreur n'excède pas, au moment de l'acquisition,
les deux tiers du chiffre fixé, pour la commune,
par la commission prévue par l'article 5 de la loi
de 1906. Au point de vue de l'application de l'ar-
ticle 8, quel sens faudrait-il attacher au mot « acqué-
reur » ? Est-ce l'acquéreur proprement dit dont la
succession comprend la petite propriété, ou seu-
lement l'héritier qui exerce le droit de reprise sur
estimation ? Malgré la fiction de l'article 883, ce
dernier est bien en réalité un acquéreur pour tout
ce qui excède sa part dans l'immeuble à partager.
Mais, si l'héritier attributaire peut être considéré
comme un acquéreur pour ce qui excède sa part,
il n'en est pas de même pour l'héritier qui demande
ou fait prononcer à son profit le maintien de l'indi-
vision. Nous pensons donc que la condition rela-
tive au logement de l'acquéreur, en supposant

qu'elle doive être exigée pour l'application de l'article 8, ne peut viser que l'acquéreur dont la succession comprend le terrain à partager. Mais la succession peut s'ouvrir longtemps après l'acquisition, de telle sorte qu'il serait pratiquement très difficile de justifier que la valeur locative du logement de l'acquéreur n'excédait pas au moment de l'acquisition le chiffre prévu par la loi. D'un autre côté, cette condition, relativement rigoureuse, peut s'expliquer quand il s'agit de bénéficier d'avantages fiscaux forcément limités ; mais elle paraît excessive quand il s'agit de l'application du nouveau régime successoral. Ne suffit-il pas d'exiger que le défunt soit une personne peu fortunée, ainsi que le veut la loi de 1906 ? Nous concluons donc, sur ce point, que les juges de paix n'auront pas à se préoccuper de cette condition pour l'application du nouveau régime successoral à la petite propriété, parce qu'elle a été conçue particulièrement en vue des avantages fiscaux et des emprunts hypothécaires prévus par la loi nouvelle. Il suffira que le défunt soit une personne *peu fortunée* dans le sens de la loi de 1906, que nous avons déterminé précédemment ¹.

Quant à la 3^e condition, relative à l'engagement de l'acquéreur de cultiver par lui-même, le texte indique d'une façon expresse qu'elle est conçue en vue des emprunts hypothécaires. Elle ne se rapporte donc en aucune façon à l'application du nouveau régime successoral. Cependant, dans un

1. V. *supra*, page 117.

cas, les particulier juges de paix auront à se préoccuper de cette condition ; c'est lorsque le *de cujus*, acquéreur de la petite propriété, aura souscrit un engagement de la cultiver par lui-même ou les membres de sa famille, auquel cas cet engagement sera obligatoire pour ses héritiers.

III. — 3^e Condition. — Le prix d'acquisition ne doit pas dépasser 1.200 francs.— Cette condition est établie par le 2^e alinéa du 2^e paragraphe de l'article 1^{er}. Nous lisons à ce sujet, dans l'exposé des motifs de la proposition de loi de MM. Ribot et Siegfried : « Nous exigeons que l'acquéreur, pour
« bénéficier de la loi du 12 avril 1906, s'engage à
« cultiver lui-même le champ ou le jardin dont il
« s'agit. Quant à l'étendue maximum de ce champ
« ou jardin, nous croyons qu'on peut la fixer à
« 25 ares. Nous fixons à 1.200 francs le maxi-
« mum du prix d'achat. Ce chiffre permettra de ne
« pas trop restreindre l'étendue des jardins situés
« dans le voisinage immédiat des villes ¹. » Nous
avons dit précédemment, lorsque nous avons exposé
la genèse de la loi de 1908 ², que cette double limi-
tation de la valeur et de la contenance avaient
été l'objet des plus vives critiques devant la haute
Assemblée, et notamment de MM. Martin et For-
tier, qui soutenaient que la limitation du prix
était une garantie suffisante et beaucoup moins
rigide que celle portant sur la superficie ; ils soute-
naient aussi que cette double limitation, telle

1. *Journal officiel* du 28 avril 1907, p. 134.

2. Voir *supra*, page 80.

qu'elle était établie dans le projet, marquait une véritable défaveur à l'égard des habitants des campagnes. Nous avons vu aussi comment la limite de contenance fut portée à un hectare pour donner satisfaction à ces observations ; mais le principe de la double limitation de la contenance et du prix fut maintenu dans la loi. Par conséquent, pour que le nouveau régime successoral puisse s'appliquer, il ne suffit pas que le champ ou le jardin n'excède pas un hectare, il faut encore que le prix d'acquisition ne dépasse pas 1.200 francs. D'ailleurs, si on faisait jouer seulement la limitation de contenance, il en résulterait une inégalité choquante entre les terrains situés dans les villes et ceux situés dans les campagnes. En effet, aux environs des villes, l'hectare de terrain peut valoir 10.000 francs, tandis que, dans certaines communes rurales, il ne vaut pas plus de 500 francs. Voudrait-on refuser les avantages de la loi, et notamment le bénéfice de l'article 8 à des terrains ruraux d'une valeur minime, par le motif que leur superficie serait un peu supérieure à un hectare, alors qu'on les accorderait à des terrains urbains ne dépassant pas un hectare, mais ayant, en raison de leur situation, une valeur dix ou quinze fois supérieure ?

IV. — *Résumé.* — En résumé, pour l'application du nouveau régime successoral à la petite propriété, trois conditions sont exigées : 1° le champ ou le jardin ne doit pas excéder un hectare ; 2° il doit appartenir à une personne peu fortunée ; 3° le prix d'acquisition ne doit pas dépasser 1.200 francs.

Moyennant l'observation de ces trois conditions, les deux dérogations aux règles du partage établies par l'article 8 profiteront à la petite propriété. Pour arriver à cette solution, nous nous sommes efforcé d'interpréter l'article 1^{er} de la loi de 1908 dans son esprit et dans un sens pratique, alors surtout que, dans la rédaction de son texte, le législateur s'est préoccupé visiblement, et avant tout, des avantages fiscaux conférés par la loi nouvelle, laissant au second plan la détermination des conditions d'application du nouveau régime successoral. Et nous terminerons ce chapitre en émettant l'avis qu'une loi spéciale serait maintenant nécessaire pour la réglementation de cette matière, assez importante pour solliciter directement l'attention du législateur. Nous reviendrons d'ailleurs sur ce point dans les conclusions de notre travail.

TITRE II

Des règles particulières qui régissent le maintien de l'indivision et la reprise sur estimation de l'habitation à bon marché ou de la petite propriété.

Nous connaissons maintenant les conditions générales d'application du nouveau régime successoral à l'habitation à bon marché et à la petite propriété. Nous allons aborder, sous le présent titre, l'étude des deux dérogations aux règles du Code civil que le régime comporte : indivision forcée et reprise ou attribution sur estimation. A chacune d'elles, nous consacrons un chapitre séparé. Les immeubles auxquels s'appliquent les dispositions nouvelles nous étant connus, nous verrons maintenant quelles sont les personnes qui peuvent en réclamer le bénéfice et à quelles conditions spéciales, en nous attachant tout particulièrement à déterminer le rôle du juge de paix en cette matière, ainsi que les limites de sa compétence.

CHAPITRE PREMIER

INDIVISION FORCÉE

SECTION I

Généralités

Lorsqu'une succession s'ouvre, les créances et les dettes se partagent de plein droit entre les héritiers, et les biens en nature se trouvent dans l'indivision, c'est-à-dire que les héritiers sont propriétaires en commun de ces biens, sans que la part de l'un soit distincte matériellement de celle de l'autre. Cet état d'indivision ne saurait se prolonger sans de sérieux inconvénients ; car les héritiers se trouvent, les uns vis-à-vis des autres, dans une situation de dépendance qui donne aux moindres difficultés des proportions fantastiques. Dans l'intérêt de la bonne harmonie entre les membres d'une même famille et dans l'intérêt de la bonne exploitation des biens, il importe de sortir au plus vite de cette situation pleine de périls : « *Communio mater rixarum* », disaient les Romains. De là, l'article 815 du Code civil, qui établit le principe du partage forcé, mais permet de convenir de

suspendre le partage pendant un temps limité ¹. Cette règle est empruntée à la loi romaine : « *Nemo invitus compellitur ad communionem* » (L. 26 de condict. indeb.). D'après la jurisprudence, tout pacte de renoncer au partage, toute dépense même faite par le testateur d'y procéder étaient nuls ; elle admettait cependant la validité de ces pactes quand ils étaient faits pour une courte durée.

D'après l'article 8, l'indivision n'est plus un régime d'exception que se donnent volontairement les parties en cause ; elle peut être imposée à des héritiers qui désirent ou qui demandent le partage. Quand l'intérêt des parties conseille cette mesure, le juge de paix peut, à la demande de l'une d'entre elles, imposer l'indivision aux héritiers opposants. Par l'effet de cette nouvelle disposition législative, la proposition de l'article 815 se trouve aujourd'hui renversée en ce qui concerne certains immeubles. Ils ne sont plus soumis à la règle du partage forcé, avec sa portée générale et absolue ; par contre, ils se trouvent soumis au régime de l'indivision forcée dans certains cas et en vertu d'une décision du juge. L'opportunité de cette mesure est laissée à son appréciation.

D'un autre côté, la disposition de l'article 815 du Code civil est d'ordre public ; la volonté ou ou même le caprice d'un seul des copartageants suffisent pour que l'indivision ne puisse être maintenue. Le nouveau régime successoral, au contraire, n'a aucun caractère impératif. Il apporte

1. *Supra*, page 20.

seulement une faveur, une faculté pour les héritiers d'une personne peu fortunée de se soustraire aux règles ordinaires du partage ; mais ils sont libres d'user ou de ne pas user de la faveur que leur réserve la loi. Le juge a ici un pouvoir souverain d'appréciation.

SECTION II

Des règles spéciales à l'indivision forcée

§ 1

Des personnes qui peuvent demander le maintien de l'indivision et de celles contre lesquelles il peut être demandé

I. *Des personnes qui peuvent demander le maintien de l'indivision.* — Deux catégories de personnes peuvent exercer ce droit en ce qui concerne l'habitation à bon marché et la petite propriété, par application de l'article 8 de la loi du 12 avril 1906. Ce sont le conjoint survivant et les descendants du défunt. La détermination des conditions auxquelles l'exercice de ce droit est subordonné pour ces personnes soulève quelques difficultés, que nous allons nous efforcer de résoudre en nous plaçant successivement dans les différentes hypothèses prévues par la loi.

En se plaçant à un point de vue général, on pourrait se demander si les personnes qui ont le droit de demander le maintien de l'indivision

peuvent le faire prononcer en leur faveur. Tel est certainement le sens du texte de l'article 8, bien qu'il ne le dise pas expressément, et qu'il se borne à indiquer les personnes pouvant faire prononcer le maintien de l'indivision.

1° *Conjoint survivant.* — En rapprochant le premier alinéa de l'article 8 de ceux qui suivent, relatifs au maintien de l'indivision, on peut penser, à première vue, que la faculté de demander cette première dérogation aux règles du Code civil est réservée au conjoint survivant « de l'acqué-
« reur ou du constructeur de l'habitation à bon
« marché ». Mais, si le conjoint de l'acquéreur meurt le premier, et que l'immeuble dépende de la communauté, le conjoint qui en a fait l'acquisition pourra-t-il demander l'application de notre article ? Nous pensons qu'on doit répondre par l'affirmative, et ne faire aucune distinction entre les deux hypothèses ; car, ainsi que le dit M, Challamel :
« Que la communauté soit dissoute par le décès
« de la femme ou par le décès du mari, les intérêts
« qu'il s'agit de sauvegarder sont absolument
« identiques, et l'argument que l'on voudrait
« tirer du texte ne peut l'emporter sur cette cons-
« tatation que le propriétaire de l'immeuble n'est
« pas à proprement parler l'époux qui a passé
« l'acte d'acquisition, et qui a fait construire la
« maison, mais bien la communauté '. » La loi distingue deux hypothèses :

1. CHALLAMEL, *Du nouveau régime successoral inauguré par la loi du 30 novembre 1894*. Paris, 1896, n° 22.

A. — *Le conjoint survivant habitait la maison au moment du décès et il en est copropriétaire au moins pour moitié.*

Le 1^{er} alinéa du § I de l'article 8 est ainsi conçu : « Si le conjoint survivant est copropriétaire de la maison au moins pour moitié, et s'il l'habite au moment du décès, l'indivision peut, à sa demande, être maintenue..... »

Ainsi, d'après le texte, le conjoint survivant peut demander le maintien de l'indivision, mais il doit remplir une double condition. Les motifs de cette exigence nous paraissent faciles à déterminer ; mais nous estimons qu'il sera préférable de le faire plus loin, quand nous étudierons la durée de l'indivision. Nous nous bornerons à dire maintenant qu'elle s'explique facilement, parce qu'il s'agit ici, d'autoriser le maintien de l'indivision pour une longue durée.

B. Les dispositions qui précèdent ne sont point appliquées et le défunt laisse des descendants. — Le 2^e alinéa du paragraphe 1^{er} de l'article 8 est ainsi conçu : « Si la disposition de l'alinéa précédent n'est point appliquée, et si le défunt laisse des descendants, l'indivision peut être maintenue à la demande du conjoint ou de l'un de ses descendants, ... »

L'alinéa précédent détermine les conditions que doit remplir le conjoint survivant pour pouvoir demander le maintien de l'indivision jusqu'à son propre décès. Nous venons de l'examiner. L'alinéa suivant, que nous venons de transcrire, donne au conjoint survivant le droit de demander le main-

tien de l'indivision, *même s'il ne remplit pas les conditions dont s'agit*. Mais, dans ce cas, la durée de l'indivision est plus limitée ainsi que nous le verrons bientôt. Le législateur a pensé, sans doute, que le conjoint survivant a un moindre intérêt à demander le maintien de l'indivision, lorsqu'il n'est pas copropriétaire au moins pour la moitié et qu'il n'habitait pas la maison au moment du décès.

Il y a lieu de faire maintenant une importante remarque. L'article 8 de la loi du 30 novembre 1894 distinguait deux hypothèses différentes, suivant que le conjoint survivant se trouvait, ou non, en concours avec les descendants du défunt. Si le défunt laissait des descendants, le conjoint survivant pouvait demander le maintien de l'indivision, sans avoir à remplir aucune condition particulière. Si, au contraire, le défunt ne laissait pas de descendants, le conjoint survivant ne pouvait faire la même demande qu'à la condition d'être copropriétaire au moins pour moitié et d'habiter la maison au moment du décès. Le législateur de 1894 estimait, sans doute, que l'indivision était moins utile quand le défunt laissait des collatéraux que lorsqu'il laissait des descendants. Mais, en fin de compte, cette situation était désavantageuse pour le conjoint survivant, qui pouvait se trouver du jour au lendemain sans foyer. Le nouvel article 8 est plus avantageux que l'ancien pour le conjoint survivant. De même que les descendants, le conjoint survivant peut toujours demander le maintien de l'indivision ;

seule, l'étendue de son droit varie, suivant qu'il habitait, ou non, la maison au moment du décès et qu'il est, ou non, copropriétaire au moins pour moitié. Cela résulte clairement de la comparaison des deux textes que nous avons faite précédemment : et on ne peut avoir aucun doute sur le sens sur ce point du nouvel article 8, si on se reporte à l'amendement Fortier, que nous avons reproduit dans l'exposé des travaux préparatoires et qui a servi de base au texte actuel. Nous allons nous placer maintenant, à propos des conjoint survivant, dans une hypothèse qui n'a pas été prévue par le législateur.

C.— *Quid du conjoint séparé de corps ou divorcé ?*

— En ce qui le concerne, on se demande s'il pourra réclamer le bénéfice du maintien de l'indivision. Remarquons d'abord qu'il ne s'agit pas ici d'avantages matrimoniaux que l'époux coupable perd par application de l'article 299 du Code civil, mais seulement d'un régime successoral applicable aux immeubles de valeur minime. D'un autre côté, le texte ne prononce aucune exclusion à l'égard du conjoint survivant, divorcé ou simplement séparé de corps. Nous accordons donc au conjoint séparé de corps le droit de demander le maintien de l'indivision, suivant les distinctions que nous venons de faire à propos du conjoint non séparé de corps ni divorcé. Mais, lorsque le défunt laisse des enfants qui ont toujours habité la maison, il paraîtra excessif que le conjoint survivant contre lequel la séparation a été prononcée, et qui a quitté la maison familiale depuis longtemps déjà, puisse demander le main-

tien de l'indivision contre les enfants et être autorisé à occuper l'immeuble, Le remède est dans la clairvoyance et dans la prudence du magistrat cantonal, qui pourra rejeter une demande de maintien de l'indivision qui ne serait pas justifiée par l'intérêt des parties en cause. Quant au conjoint divorcé, nous pensons qu'on doit lui refuser ce droit, dont il pourrait faire un mauvais usage. D'ailleurs, les liens du mariage sont rompus par le divorce.

2°. — *Descendants.* — Nous venons de voir à quelles conditions le conjoint survivant peut demander le maintien de l'indivision. D'après l'alinéa 2 du paragraphe 1 de l'article 8, les « descendants » jouissent du même droit. L'article 8 de la loi de 1894 accordait cette faveur aux « enfants » du défunt, et on admettait déjà que cette expression devait être prise dans son sens le plus large, c'est-à-dire dans celui que lui donne le Code civil en matière de succession, et qu'elle comprenait les petits-enfants, les arrière-petits-enfants du défunt en en mot tous les descendants appelés à la succession du défunt, soit qu'ils viennent de leur chef, soit qu'ils viennent par représentation. Dans le texte du nouvel article 8, le mot : « enfants » a été remplacé par celui de : « descendants ». En apportant cette précision, le législateur de 1906 indique très clairement que tous les héritiers en ligne directe appelés à la succession du défunt peuvent réclamer les avantages de la loi.

Quid des enfants nés d'un précédent mariage ? D'après une opinion, le texte n'a eu en vue que les

descendants du défunt, enfants nés du mariage qui vient de se dissoudre par la mort du propriétaire de l'immeuble, ou d'un mariage antérieur et leurs descendants, à l'exclusion de ceux que le conjoint survivant aurait eus d'un précédent mariage ¹. Cependant, la question nous paraît plus complexe, et nous estimons qu'il y a lieu de faire une distinction :

Position de la question. — A. — Les enfants du conjoint survivant nés d'un précédent mariage et d'un autre que le propriétaire défunt ne peuvent songer à réclamer le maintien de l'indivision pendant qu'il est encore vivant, puisqu'ils n'ont aucun droit dans la succession du *de cujus*. Le conjoint survivant seul a ce droit, et nous savons qu'il varie en étendue.

B. — La question de savoir si les enfants du conjoint survivant nés d'un mariage précédent peuvent demander le maintien de l'indivision se pose seulement dans le cas suivant : l'acquéreur de l'immeuble est décédé laissant son conjoint survivant. Celui-ci décède à son tour, laissant des enfants nés d'un autre que son conjoint défunt. Ceux-ci prennent la place de leur ascendant, et peuvent en réclamer les droits. Peuvent-ils demander le maintien de l'indivision contre les descendants que le défunt aurait eus d'un mariage antérieur, ou contre ses héritiers collatéraux ?

1. CHALLAMEL, *Du Nouveau régime successoral*, op. cit., p. 6.

MELLET, *Des modifications apportées aux règles du Code civil en matière de partage successoral par la loi du 30 novembre 1894*, op. cit., p. 77.

Pour répondre, il y a lieu de faire une sous-distinction :

a — Si l'immeuble est un propre appartenant au défunt, et si le conjoint survivant n'a sur lui qu'un droit d'usufruit, ce droit s'éteint à son décès ; par conséquent, après cet événement, les descendants n'auront aucun droit sur cet immeuble, et ne pourront pas demander le maintien de l'indivision.

b — Si l'immeuble étant un propre du défunt, le conjoint survivant en est copropriétaire en vertu d'un testament ou d'une donation, les enfants de ce dernier pourront réclamer ses droits après son décès. Nous ne pensons pas cependant qu'ils puissent demander le maintien de l'indivision en leur nom personnel ; car l'article 8 ne semble avoir en vue que les enfants de l'acquéreur. Ils ne le pourront pas non plus en qualité de représentants de leur auteur, à notre avis du moins ; car le droit de demander le maintien de l'indivision a certainement un caractère exceptionnel et est établi en considération de la personne ; on doit en conséquence le considérer comme intransmissible. Cela nous paraît résulter de la désignation précise des personnes appelées par la loi à l'exercice de ce droit, en raison même des inconvénients généraux de l'indivision.

c — Si l'immeuble faisait partie de la communauté ayant existé entre les époux, le conjoint survivant en est copropriétaire pour moitié. Après son décès, ses enfants pourront réclamer leurs droits sur cet immeuble : pourront-ils demander le maintien de l'indivision ? Nous estimons qu'on

doit répondre par l'affirmative ; car, lorsqu'il y a communauté, les deux époux sont à proprement parler acquéreurs, et nous nous trouvons bien dans l'hypothèse « du décès de l'acquéreur » prévue par la première partie de l'article 8. Cette solution est d'ailleurs conforme à celle que nous avons donnée à propos du conjoint lui-même : elle s'accorde avec le texte et l'esprit de la loi.

3° *Enfants naturels et enfants adoptifs.* — Que décider en ce qui concerne les enfants naturels ? Depuis la loi du 25 mars 1896, l'enfant naturel légalement reconnu, qui n'était auparavant qu'un successeur irrégulier, est désormais mis sur la même ligne que l'enfant légitime. Le nouvel article 756 stipule en effet : « Les enfants naturels « légalement reconnus sont appelés en qualité d'héritiers à la succession de leur père ou de leur mère décédés. » Comme les enfants légitimes, ils ont la saisine et jouissent d'une réserve qui est déterminée par le nouvel article 915 ; ils sont donc héritiers au même titre qu'eux. Il n'y a de différence entre les deux catégories d'enfants que dans la quotité de leurs droits. Pourquoi, dans ces conditions, refuser le bénéfice de l'article 8 aux enfants naturels, alors que le texte vise les enfants sans aucune distinction entre eux ? Le nouveau régime successoral présentera souvent pour eux une réelle utilité, puisqu'il a pour but de sauvegarder le petit patrimoine contre des frais de liquidation excessifs, Cette utilité est même d'autant plus grande, qu'à la différence des enfants légitimes, les enfants naturels n'ont aucun droit sur les biens des parents de leurs

père et mère. (Nouvel article 757 du Code civil.) En conséquence, nous ne pourrions admettre l'objection qui consisterait à dire que le législateur, par la juxtaposition des mots « enfants » et « conjoint », dans le premier alinéa de l'article 8, a clairement indiqué qu'il ne veut parler que de la famille légitime : car, si le législateur a prévu le cas qui se présentera le plus fréquemment, il n'en résulte pas qu'il ait entendu exclure les enfants naturels, que la loi assimile complètement aux enfants légitimes au point de vue de la nature de leurs droits. Il faut d'ailleurs remarquer que la présence du conjoint n'empêche pas celle d'enfants naturels légalement reconnus ; cette situation pourra se présenter quand l'acquéreur de la maison aura reconnu, avant son mariage, les enfants qu'il a eus hors mariage. Nous pensons donc qu'il serait injuste de priver les enfants naturels de l'avantage que confère la législation sur les habitations à bon marché ¹.

En ce qui concerne les enfants adoptifs, la question nous paraît encore moins douteuse ; car l'article 350 du Code civil leur donne, « sur la succession de l'adoptant, les mêmes droits que ceux qu'y aurait l'enfant né en mariage, même quand il y aurait d'autres enfants de cette dernière qualité nés depuis l'adoption ». Si l'enfant adoptif peut exercer sur la succession de l'adoptant les

1. En ce sens : MELLET, *op. cit.*, p. 78.

En ce qui concerne la loi belge, M. ERNST est d'un avis différent ; mais les enfants naturels n'ont pas, en Belgique, la qualité d'héritiers. ERNST. — *Régime successoral des petits héritages*. Bruxelles, 1900 p. 36.,

mêmes droits que l'enfant né dans le mariage, il doit pouvoir bénéficier des nouvelles règles de partage, et, par conséquent, demander le maintien de l'indivision, aussi bien que l'enfant naturel, auquel nous avons reconnu ce droit.

Les héritiers du défunt autres que les descendants légitimes, les enfants naturels et adoptifs peuvent-ils demander le maintien de l'indivision ? En faveur de l'extension de ce droit à tous les héritiers du défunt, on peut faire remarquer qu'il y aurait avantage à généraliser les nouvelles règles, qui ont pour but d'éviter la licitation et de préparer les voies au partage amiable. Nous reconnaissons que ces raisons d'utilité ont leur valeur, surtout quand il s'agit de collatéraux privilégiés ; mais il est nécessaire d'adopter une interprétation conforme au texte de la loi elle-même. Or, si nous nous reportons à l'article 8, nous voyons que son premier alinéa parle seulement du conjoint et des enfants du défunt, et que, dans la partie du même article qui a trait à l'indivision forcée, il n'est question encore que du conjoint et des descendants. Ce n'est pas le cas d'admettre une interprétation extensive ; car, d'une part, il s'agit d'une dérogation à l'article 815 du Code civil qui contient un principe d'ordre public, et, d'autre part, le maintien de l'indivision offre des inconvénients qui s'opposent à sa généralisation. Donc, il y a lieu de s'en tenir au texte, qui n'admet pas les collatéraux à réclamer le bénéfice du maintien de l'indivision.

4° *Quid* des légataires et des créanciers ? — Si on refuse aux collatéraux le droit de demander

le maintien de l'indivision, à plus forte raison doit-on le refuser aux légataires. Le plus souvent ils sont étrangers à la famille, et le législateur n'a certainement pas songé à déroger en leur faveur aux règles du Code civil. Quant aux créanciers, ils auront plutôt à souffrir qu'à profiter du maintien de l'indivision, qu'ils soient créanciers du défunt ou créanciers des héritiers. D'ailleurs, la question de savoir s'ils pourraient demander le maintien ne se poserait qu'à l'égard de ces derniers. Mais ce droit nous paraît avoir un caractère essentiellement personnel. Etabli dans l'intérêt général de la famille et en considération de la personne appelée à en bénéficier, il ne peut donc être exercé par les créanciers, qui ne peuvent se faire juges de l'intérêt moral autant que pécuniaire des membres de la famille du défunt. (Art. 1166 Code civ.)

II. — *Des personnes contre lesquelles le maintien de l'indivision peut être demandé.* — Nous venons de dire que les héritiers collatéraux et les légataires ne peuvent demander le maintien de l'indivision conformément à l'article 8. Mais leur présence ne saurait nuire à ceux pour qui la loi a été faite. Cela résulte du paragraphe 1 de notre article, ainsi conçu : « Si le conjoint survivant est copropriétaire de la maison au moins pour moitié, et s'il l'habite au moment du décès, l'indivision peut, à sa demande..... » Le texte ne distingue pas si le défunt laisse des descendants ou seulement des collatéraux, Donc, dans les deux cas, le conjoint a le

droit de demander le maintien de l'indivision, pourvu qu'il remplisse les conditions prévues par la loi. Pour plus ample démonstration, on peut rappeler ce passage du rapport de M. Diancourt au Sénat, lors de la discussion de la loi de 1894 : « Le texte du projet ne visait, pour l'application des dispositions de l'article 10 (art. 8 actuel), que les successions dévolues aux descendants. Cette limitation ne nous a pas paru justifiée. L'époux survivant qu'on veut protéger contre une éviction de l'immeuble dont il est copropriétaire doit l'être autant, si ce n'est plus, lorsqu'il est en présence de collatéraux que lorsqu'il n'a en face de lui que ses enfants ¹ ». On le voit, si, au cours de la discussion, notre article a été quelque peu modifié, c'est pour permettre au conjoint survivant de réclamer le bénéfice qu'il confère, même en présence de collatéraux. Donc, la présence de ces derniers ne peut empêcher le conjoint survivant de demander le bénéfice de la loi ; la présence des légataires ne le priverait pas davantage de ce bénéfice, pas plus d'ailleurs que les descendants du défunt. Il y aurait cependant un cas où le conjoint ne pourrait demander l'application de l'article 8 contre un légataire étranger :

C'est celui où le défunt aurait légué sa part dans l'immeuble commun, lequel serait partageable en nature. Dans cette hypothèse, la volonté du

1. *Journal officiel* du 17 décembre 1893. Documents parlementaires. Sénat, p. 537.

défunt devrait avant tout être respectée, et le légataire aurait le droit d'exiger le partage en nature. Si l'immeuble était impartageable en nature, il serait impossible de respecter la volonté du défunt. Son conjoint pourrait donc demander le maintien de l'indivision ; mais cette mesure n'aurait guère d'utilité dans notre hypothèse, et le juge de paix pourrait rejeter la demande. Par contre, le conjoint pourrait demander l'attribution de la maison sur estimation.

III. — *Des incapables.* — L'article 8 § 1, alinéa 3, prévoit que le maintien de l'indivision peut être ordonné quand il y a des mineurs parmi les descendants. Cela nous amène à examiner dans quelles conditions les incapables, c'est-à-dire les personnes qui, possédant leurs droits, n'en ont pas le libre exercice, pourront bénéficier des dispositions de l'article 8, relatives au maintien de l'indivision. Parmi les incapables, les uns sont totalement privés de la faculté d'agir juridiquement ; les actes qui les concernent sont faits par une autre personne qui les représente : tels sont les mineurs de 21 ans non émancipés, les aliénés interdits ou internés, les condamnés en état d'interdiction légale. Les autres n'ont pas besoin d'être représentés par une autre personne ; ils peuvent agir par eux-mêmes, et ont seulement besoin d'être autorisés par quelqu'un qui les assiste ou les surveille : tels sont les mineurs émancipés, les femmes mariées, les prodigues et les faibles d'esprit. En vertu de ces principes, les tuteurs des mineurs de 21 ans non émancipés, des interdits et des con-

damnés en état d'interdiction légale, représenteront ces incapables quand il s'agira de demander le maintien de l'indivision ou de concourir à une demande déjà formée.

La situation des mineurs est prévue par l'article 8, 5^e alinéa, duquel il résulte que le maintien de l'indivision ne peut être prononcé qu'après avis du conseil de famille quand il y a des mineurs en cause. Cette disposition est complétée par l'article 42 du décret du 10 janvier 1907, ainsi conçu : « Lorsque le défunt aura laissé des héritiers mineurs ayant, au moment du décès leur « domicile dans le canton où la succession est « ouverte, le conseil de famille, réuni comme il est « dit à l'article 406 du Code civil, sera invité par « le juge de paix à donner son avis sur le maintien « de l'indivision si ce maintien est demandé, et si « l'attribution de la maison n'est pas réclamée ». Quant à l'interdit, le décret précité (art. 46) le met sur la même ligne que le mineur ; on doit donc admettre que l'avis du conseil de famille sera nécessaire quand il y aura un interdit parmi les héritiers, comme pour les mineurs. Et cet avis sera nécessaire, soit que le tuteur demande le maintien de l'indivision, soit qu'il défende seulement à une demande déjà intentée : l'article 8 ne distingue pas. Quant à l'aliéné non interdit, il ne serait pas valablement représenté par l'administrateur provisoire qui peut être nommé pour la gestion de ses biens ; celui-ci ne peut figurer dans une instance au nom de l'aliéné, même en défendant à l'action. Conformément à l'article 33 de la loi du 30

juin 1838, on devra faire nommer un mandataire spécial à l'aliéné, qui agira en son nom dans l'instance.

En ce qui concerne les incapables de la seconde catégorie, on devra appliquer le droit commun. La femme mariée pourra agir assistée de son mari. Le prodigue et le faible d'esprit devront être assistés de leur conseil ; car, d'après l'article 513 du Code civil, ils ne peuvent plaider sans son autorisation, et la jurisprudence décide que cette interdiction s'applique quel que soit le tribunal, et quelle que soit la nature de la contestation. (Limoges, 2 juin 1856, D. 57, 2, 26.) Quant au mineur émancipé, il devra être assisté de son curateur, par application de l'article 840 du Code civil.

§ 2

Tribunal compétent

On reproche à l'article 815 de poser le principe du partage forcé en termes trop absolus. L'article 8, qui autorise le maintien de l'indivision a voulu établir une règle ayant assez de souplesse pour s'adapter aux circonstances diverses qui peuvent se présenter. L'indivision ne constitue pas un droit absolu pour la partie à qui la loi permet de la demander. C'est une question d'opportunité dont l'appréciation est laissée au juge de paix. Selon l'expression de M. Challengel, la loi s'en remet à lui pour « démêler » selon les circonstances, dans le conflit des pré-

« tentions contraires, l'intérêt véritable de la famille ¹ ». Protecteur légal des mineurs, son intervention est des plus justifiées, alors qu'il s'agit souvent de sauvegarder leurs intérêts. Sa connaissance parfaite du pays, des mœurs et des habitudes des justiciables, au milieu desquels il a vécu parfois pendant de longues années, lui permettaient plus qu'à tout autre d'intervenir efficacement dans les arrangements de famille. Le désir d'éviter les frais élevés du partage judiciaire, en établissant une procédure simple et rapide conseillait d'ailleurs au législateur de donner compétence à la juridiction cantonale en notre matière, soit qu'il s'agisse du maintien de l'indivision, soit qu'il s'agisse de l'attribution sur estimation.

Nous savons maintenant quel est le tribunal compétent pour l'application du nouveau régime successoral ; il nous reste à nous demander quel sera le juge compétent. L'article 40 du décret précité répond, en décidant qu'il est pourvu à l'exécution de l'article 8 de la loi, sous l'autorité du juge de paix du lieu de l'ouverture de la succession. Le texte ne fait que confirmer le principe établi en matière de succession par l'article 59 du Code de procédure civile.

§ 3

De l'indemnité due en cas de sursis d'indivision à ceux des copropriétaires qui n'habitent pas la maison

Cette question se rattache à la question de compétence que nous venons d'étudier. Elle se posera

1. *Op. cit.*, p. 7.

dans la plupart des cas où le juge de paix aura à statuer sur le maintien de l'indivision, car le plus souvent la maison ne sera pas occupée par tous les ayants droit pendant l'indivision forcée. Fréquemment ce sera le conjoint survivant qui demandera le maintien de l'indivision pour continuer à habiter la maison familiale jusqu'à son décès. Les enfants auront, dans certains cas rentrant dans cette hypothèse, le droit de réclamer à leur mère une indemnité de logement. S'il s'agit d'un champ ou jardin séparé, la jouissance sera généralement réservée pendant l'indivision à l'un des héritiers qui le cultivera et percevra les fruits, à la charge d'indemniser ses cohéritiers. Dans le silence du législateur sur ce point, on doit admettre qu'il n'a pu vouloir consacrer un système qui aboutirait à une injustice flagrante. Le juge de paix sera-t-il compétent pour fixer l'indemnité ? Il est bon d'observer que l'article 8 et le décret du 10 janvier 1907 sont muets sur la question. Doit-on en conclure que les difficultés relatives à l'indemnité de logement devront être portées devant la juridiction ordinaire, c'est-à-dire devant le Tribunal civil ? Pour répondre plusieurs systèmes sont en présence :

Dans le premier, le juge de paix compétent pour ordonner le maintien de l'indivision est également compétent pour fixer l'indemnité de logement. Dans un second système, on fait observer que l'article 8 et le décret du 10 janvier 1907 sont absolument muets sur cette question et qu'on ne peut étendre en dehors des limites fixées par

la loi la compétence du juge de paix qui n'est qu'exceptionnelle, et on décide que pour trancher la difficulté relative à l'indemnité de logement, la juridiction compétente sera la juridiction ordinaire, c'est-à-dire celle du Tribunal civil ¹. M. Challamel adopte une opinion intermédiaire en admettant la compétence du juge de paix dans un cas spécial. Il peut arriver que le conjoint survivant, autorisé à habiter la maison pendant l'indivision forcée, n'ait aucun moyen d'existence. S'il demande une pension alimentaire à ses enfants, le juge de paix pourrait, d'après cet auteur, établir une sorte de compensation entre la créance alimentaire et l'indemnité de logement. Mais cette solution a le grand inconvénient de ne s'appliquer qu'à une seule hypothèse, celle où il y aura en même temps une créance alimentaire et une demande d'indemnité d'occupation. Le premier système qui reconnaît la compétence du juge de paix en cette matière, nous paraît être le plus conforme à l'intention du législateur, qui a voulu diminuer les frais de règlement des petites successions immobilières et donner aux intéressés les moyens d'arriver à se soustraire aux inconvénients du partage judiciaire. Le juge de paix compétent pour ordonner le maintien de l'indivision doit l'être pour toutes les questions accessoires. C'est bien ce qui paraît résulter d'ailleurs de l'article 8 et du décret du 10 janvier 1907, où il n'est question que de la juridiction du juge de paix. On en peut

1. En ce sens : MELLET, *op. cit.* p. 101,

conclure qu'il est compétent pour statuer sur toutes les difficultés, même celles qui n'auraient pas été aperçues du législateur. A cette condition seulement le nouveau régime peut avoir quelque utilité. La circulaire ministérielle du 5 mars 1903 nous paraît, en définitive, adopter un système analogue à celui que nous soutenons. Nous y lisons en effet le passage suivant : « En statuant sur le maintien de l'indivision, le juge de paix devra « tenir compte également de l'intérêt des copro- « priétaires qui n'habitent pas la maison au mo- « ment du décès..... Ce n'est pas au juge de paix « simplement saisi d'une demande de maintien de « l'indivision, mais aux parties elles-mêmes qu'il « appartiendra de fixer le montant de cette indem- « nité. Le magistrat ne peut que prononcer ou « refuser le maintien de l'indivision. Il le pro- « noncera si l'accord s'est fait entre les intéressés, « ou même, à défaut d'accord, si le chiffre offert « par le demandeur lui paraît suffisant ; il le refu- « sera dans le cas contraire. » Cette circulaire prévoit donc que le juge de paix aura à se préoccuper de cette question d'indemnité, et, sans lui reconnaître le droit d'en opérer lui-même la fixation, elle lui donne en pratique un pouvoir prépondérant dans cette question. Le juge de paix tient de l'article 8 un pouvoir arbitraire pour prononcer ou refuser le maintien de l'indivision ; il aura, par conséquent, un moyen très efficace pour régler cette question d'indemnité quand les parties ne sont pas d'accord sur la fixation de son chiffre, et il est bien mis en lumière par la circu-

laire que nous venons de citer. Si le chiffre offert par le demandeur paraît suffisant, le juge de paix pourra prononcer le maintien de l'indivision. La résistance et la mauvaise volonté d'un ou plusieurs des intéressés ne doit pas opposer un obstacle insurmontable à une mesure qui peut être conforme à l'intérêt de la famille. Si le chiffre offert n'est pas suffisant, le juge de paix refusera le maintien de l'indivision, et il en sera de même, à plus forte raison, selon nous, si le demandeur ne faisait aucune offre, bien que le maintien de l'indivision doive lui procurer un avantage certain sur ses copropriétaires indivis. L'interprétation ministérielle nous paraît sensiblement équivalente à celle que nous avons émise, à savoir que le juge de paix est compétent pour trancher toutes les difficultés relatives à l'indemnité d'occupation. Comment, en effet, ce magistrat pourrait-il reconnaître que l'offre faite par le demandeur est suffisante ou non, s'il n'a pas compétence en matière de fixation de l'indemnité ? La loi belge du 16 mai 1900 donne compétence au juge de paix pour la fixation de la rente à servir aux héritiers par le conjoint survivant lorsqu'il se fait attribuer l'usufruit des biens visés par l'article 2 de la loi ¹.

1. Le projet de loi sur le bien de famille, dont nous parlerons plus loin, prévoit expressément que le juge de paix est compétent pour allouer une indemnité aux héritiers, au cas de maintien de l'indivision.

§ 4

Durée de l'indivision

Elle varie avec les trois hypothèses prévues par la loi :

Le conjoint survivant habitait la maison au moment du décès et il en est copropriétaire au moins pour moitié. — L'article 8, § I, alinéa 1, décide : « Si le conjoint survivant est copropriétaire de la maison au moins pour moitié et s'il l'habite au moment du décès, l'indivision peut, à sa demande, être maintenue pendant cinq ans à partir du décès et continuée ensuite de cinq en cinq ans jusqu'à son propre décès ». Cette disposition apporte une heureuse modification à l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894. Sous l'empire de la loi du 30 novembre 1894, le conjoint survivant copropriétaire de l'immeuble au moins par moitié et qui l'habitait au moment du décès, ne pouvait demander le maintien de l'indivision que pour une durée de *cinq ans* à compter du décès. La brièveté de ce délai était critiquable. Malgré les inconvénients de l'indivision, elle est cependant préférable au partage dans certains cas. Il était équitable de la prolonger en faveur du conjoint survivant, qui pourrait se trouver sans foyer et sans ressources à l'expiration du délai de cinq ans. C'est dans le but de remédier à cette rigueur de la loi que M. Fortier déposa au Sénat, lors de la discussion de la loi de 1906, ainsi que

nous l'avons dit ¹, un amendement qui a inspiré le texte actuel, lequel donne au conjoint survivant le droit de faire continuer le maintien de l'indivision, de cinq ans en cinq ans, jusqu'à son propre décès. Cette amélioration à la loi de 1894 mérite d'être approuvée, car elle permet de tenir compte des circonstances en ménageant les intérêts des parties en présence.

Mais le conjoint survivant doit remplir le double condition prévue par le texte, c'est-à-dire être copropriétaire de la maison au moins pour moitié et l'habiter au moment du décès. Cette exigence de la loi se justifie, puisqu'il s'agit d'autoriser le maintien de l'indivision pour une longue durée. Si la maison est un propre appartement au défunt ou si le conjoint n'en n'est pas copropriétaire au moins pour moitié, ce dernier ne pourra donc pas invoquer le bénéfice de la loi. Il en sera ainsi au cas où il sera seulement usufruitier légal de la maison pour moitié en vertu de l'article 767 du code civil. C'est avec raison, disons-nous, que la loi a posé cette condition au droit du conjoint survivant. En effet, il y a peu d'opportunité à lui accorder le droit de demander le maintien de l'indivision à son profit et pour une longue durée, lorsqu'il n'a qu'un droit d'usufruit sur la maison, alors que les autres héritiers, qui ont un droit plus important que lui s'opposent à cette mesure. Ainsi, lorsque le conjoint survivant n'est pas copropriétaire de l'im-

1. V. *supra*, p. 74.

meuble et n'a qu'un droit d'usufruit légal, ce droit sera au maximum de la moitié, alors que les héritiers du défunt auront la moitié en pleine propriété et l'autre moitié en nue propriété.

On a expliqué la deuxième condition posée par la loi, en vertu de laquelle le conjoint survivant doit habiter la maison au moment du décès, en disant qu'elle a été établie dans l'intérêt des héritiers, parce qu'il était à craindre que le conjoint survivant n'occupant pas la maison au moment du décès ne commette des fautes dans sa gérance, qui soient susceptibles d'en diminuer la valeur après que l'indivision aurait été prononcée en sa faveur. On peut l'expliquer aussi, à notre avis, par l'esprit général qui a inspiré l'article 8 tout entier. Dans le but de conserver le foyer dans la famille, il introduit dans nos lois le principe de l'indivision forcée. Mais cette dérogation paraît moins utile lorsque la vie de famille a déjà cessé, comme dans le cas où le conjoint survivant n'habitait pas la maison au moment du décès.

Evidemment, cette 2^{me} condition ne peut s'appliquer à la petite propriété. Il suffira, selon nous, que le conjoint survivant soit copropriétaire du champ ou terrain au moins pour moitié.

II. *Les dispositions qui précèdent ne sont point appliquées, et le défunt laisse des descendants.* — Le défunt n'a pas laissé de conjoint survivant, ou bien le conjoint survivant n'habitait pas la maison au moment du décès, ou bien encore le conjoint survivant n'a pas voulu ou pu obtenir le bénéfice de la disposition précédente. Dans cette hypo-

thèse, il faut encore distinguer si les descendants sont tous majeurs ou s'il y a des mineurs parmi eux.

A. Tous les descendants sont majeurs. — Dans ce cas, l'indivision peut être maintenue à la demande du conjoint ou de l'un de ses descendants, pendant cinq années à partir du décès. (Art. 8, alinéa 3.) Le délai d'indivision forcée est le même, soit que le défunt laisse des descendants majeurs et son conjoint, soit des descendants majeurs, seulement. Mais une question se pose aussitôt : dans l'hypothèse où nous nous plaçons, les intéressés pourraient-ils, après être restés dans l'indivision pendant le temps fixé par l'article 8, demander de suspendre le partage pendant une nouvelle période ne dépassant pas cinq années ?

Lorsque tous les cohéritiers sont d'accord, ils pourront certainement suspendre le partage pendant une nouvelle période de cinq ans ; car alors on retombe sous l'empire du droit commun, déterminé par le 2^e alinéa de l'article 815. Mais la difficulté surgit lorsque l'un des intéressés demande, malgré la volonté contraire des autres héritiers, le maintien de l'indivision pour une nouvelle période de cinq années. A notre avis, cette demande devra être rejetée, et nous basons notre opinion sur ce que l'article 8 ne contient aucune disposition permettant de prolonger, pour une nouvelle période de cinq années, le maintien de l'indivision lorsque tous les héritiers ne sont pas d'accord. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer l'article 815 dans une autre hypothèse que celle qu'il prévoit dans

son 2^e alinéa. D'autre part, le silence du décret d'administration publique du 10 janvier 1907 sur ce point est très significatif. La prolongation de l'indivision serait cependant peut-être préférable au partage, dans certains cas. Par exemple, l'immeuble est impartageable en nature et la vente sur licitation s'impose, mais il y aurait un intérêt majeur à la retarder de quelques années pour tirer meilleur parti de l'immeuble en question; ou le conjoint, très âgé, qui ne peut invoquer le paragraphe 2, désire occuper la maison jusqu'à sa mort. Cette rigueur de la loi a été critiquée¹; mais elle s'explique par ce fait que le législateur ne considère l'indivision forcée que comme un état provisoire, qui doit céder la place le plus tôt possible à une situation plus certaine et définitive. La loi belge du 16 mai 1900, appelée aussi *loi van der Bruggen*, se montre encore plus exclusive. Elle ne permet pas l'indivision forcée entre héritiers majeurs, sans doute parce qu'elle a jugé que, vis-à-vis de majeurs, elle ne pouvait amener aucun résultat avantageux.

B. *Il y a des mineurs parmi les descendants.*— Dans ce cas, l'indivision peut être continuée pendant cinq années à partir de la majorité de l'aîné des mineurs, sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder 10 ans. (Art. 8, § I, alinéa 3.) D'après le texte du projet qui a servi de base à la préparation de la loi de 1894, l'indivision pouvait être maintenue jusqu'à

1. MELLET. *op. cit.*, p. 95.

l'époque où tous les descendants mineurs auraient atteint l'âge de leur majorité ¹. Cette modification au texte primitif a été très critiquée, et on en cherche en vain le motif ², car les travaux préparatoires n'apportent aucun éclaircissement sur ce point comme sur la plupart des difficultés que soulève l'interprétation de l'article 8. On fait remarquer que le but du maintien de l'indivision est d'éviter le partage judiciaire. Or la loi ne permet cette mesure que pour une durée de cinq années à partir de la majorité de l'aîné des mineurs, de telle sorte qu'à l'expiration de ce délai, il pourra se faire que l'un des héritiers soit encore mineur. Le maintien de l'indivision ne pouvant être prolongé plus longtemps, il faudra recourir au partage judiciaire. Il eût été préférable sans doute, au lieu de prendre comme point de départ du délai la majorité de l'aîné, de s'occuper uniquement de la majorité du plus jeune et d'arrêter l'indivision à cette époque. C'est surtout en présence de mineurs parmi les descendants qu'il y a intérêt à utiliser la nouvelle législation. Pourquoi dans ces conditions s'arrêter à une demi-mesure qui risque de ne pas remplir son but ?

Une autre question se pose au sujet de la même hypothèse : le texte dit : « L'indivision pourra être « maintenue pendant cinq années à partir de la « majorité de l'aîné des mineurs, sans que la durée

1. *Journal officiel* du 16 mai 1892. Documents parlementaires, Chambre des députés, p. 545.

2. MERCIER, *De la réforme du partage judiciaire. Op. cit.*, p. 42.

« totale puisse; à moins d'un consentement unanime, excéder 10 ans ». Nous nous trouvons en présence de deux interprétations possibles au sujet du sens à donner à ce dernier membre de phrase : « sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder 10 ans ».

On pourrait croire, de prime abord, que les héritiers ont le droit de rester dans l'indivision pendant un temps illimité, s'ils sont tous d'accord pour y demeurer. La durée de l'indivision, dira-t-on, peut excéder 10 ans quand il y a consentement unanime ; le texte le prévoit. Mais, comme il ne fixe pas de terme à la durée de l'indivision, ne peut-on pas conclure qu'elle pourra durer indéfiniment ? Cette interprétation serait illogique, et ne tiendrait pas compte de la première partie de la phrase, où le législateur fixe la durée extrême pour le maintien de l'indivision : cinq années à partir de la majorité de l'aîné des mineurs. Il faut donc admettre que le législateur a voulu que l'indivision ne puisse être maintenue, dans tous les cas, durant plus de cinq ans après la majorité de l'aîné des mineurs. Si les héritiers ne sont pas tous d'accord pour maintenir l'indivision, elle ne pourra pas durer plus de 10 ans, bien qu'à l'expiration de ce délai l'aîné des mineurs doive se trouver encore en état de minorité. Ainsi, par exemple, au moment du décès, l'aîné des mineurs a cinq ans : s'il n'y a pas d'accord unanime, l'indivision pourra être maintenue seulement pendant 10 ans ; par conséquent, les cohéritiers seront

obligés de procéder au partage dix ans plus tard, lorsque cet enfant aura quinze ans.

La situation ne sera pas la même, s'il y a accord unanime pour maintenir l'indivision. Dans ce cas, elle pourra durer plus de 10 ans, sans pouvoir être maintenue pendant plus de cinq ans après la majorité de l'aîné des mineurs. Ainsi, en reprenant notre exemple, si, au moment du décès, l'aîné des mineurs a 5 ans, l'indivision, en cas d'accord unanime, pourra être maintenue pendant toute la minorité de cet enfant et pendant le délai de cinq ans après la majorité, soit jusqu'à ce qu'il ait atteint sa 26^e année. L'indivision pourra donc durer 21 ans, et ce chiffre serait dépassé, si l'aîné des mineurs avait, au moment du décès, un âge inférieur à cinq années. Si le législateur avait pris, pour terme final de l'indivision, la majorité du plus jeune des mineurs, la durée possible de l'indivision aurait été parfois plus courte. En effet, elle n'aurait jamais pu durer plus de 21 ans et sa durée aurait été souvent moindre. Le projet primitif proposait de prendre, comme terme extrême de l'indivision, la majorité du plus jeune des mineurs. C'est ce qui résulte de l'exposé des motifs, où nous trouvons le passage suivant : « Nous proposons donc de permettre l'indivision tant que, parmi les ayants droit, figurent des mineurs ¹ ». Mais nous savons que l'article 11 du projet qui est devenu ensuite l'ar-

1. Chambre des députés. Annexe au procès-verbal de la séance du 5 mars 1892, n° 1940.

ticle 8 a été modifié au cours des travaux parlementaires. Le texte actuel assigne un délai de cinq ans pour la durée de l'indivision après la majorité de l'aîné des mineurs. On ne peut maintenant se baser sur l'exposé des motifs pour admettre une interprétation autre que celle que nous avons donnée, car le texte est formel. L'avis du conseil de famille sera nécessaire quand il y a des mineurs en cause. C'est ce qui résulte du paragraphe 5 de l'article 8, ainsi conçu : « Dans ces divers cas, le juge
« de paix prononce le maintien de l'indivision,
« après avis du conseil de famille, s'il y a lieu . » Une disposition semblable existait dans la loi de 1894. M. Challamel faisait observer que la rédaction en était défectueuse ; car la réunion du conseil de famille, n'est pas nécessaire dans tous les cas cités par le § 1 de l'article 8, mais seulement quand il y a des enfants mineurs ou interdits. Il attribuait l'erreur du texte aux remaniements qu'il a subis au sein de la commission sénatoriale ¹. Le texte de 1906 apporte une précision par l'adjonction des mots : « s'il y a lieu », qui indiquent qu'il n'y aura lieu à une réunion du conseil de famille que s'il y a des mineurs.

§ 5

Incidents

Un certain nombre d'incidents peuvent compliquer la situation. On peut se demander tout d'a-

1. *Réforme sociale* du 1^{er} juin 1895, 3^e série, t. IX.

bord si les tiers créanciers du *de cuius* ou de l'un des héritiers auront le droit d'intervenir devant le juge de paix après qu'il a été saisi d'une demande de maintien de l'indivision. Cela ne paraît pas douteux ; car l'intervention est recevable en première instance par cela seul que l'intervenant justifie d'un intérêt dans le débat engagé. (Orléans, 31 mars 1892, D. P. 92, 2, 365.) L'intérêt que les créanciers du *de cuius* ou de l'un des héritiers peuvent avoir à intervenir dans l'instance qui se déroule devant le juge de paix sur une demande en maintien de l'indivision est indiscutable, surtout en ce qui concerne les créanciers chirographaires. En effet, le jugement prononçant l'indivision forcée sera, dans les mêmes conditions que le pacte d'indivision, conclu en vertu de l'article 815, opposable aux créanciers, ainsi que nous le verrons plus loin ; ceux-ci ont donc un intérêt majeur à ce que le maintien de l'indivision ne soit pas ordonné, et à intervenir dans l'instance pour faire valoir les motifs qui s'opposent à cette mesure. Il nous reste à savoir quelle sera la conséquence de leur intervention.

Si le droit des créanciers n'est pas certain, il n'y aura aucune raison pour ne pas tenir compte de la demande en maintien de l'indivision, si toutes les conditions prescrites par la loi sont remplies, et si cette mesure semble devoir procurer à la famille plus d'avantages que d'inconvénients. Par contre, lorsque le droit des créanciers de faire vendre immédiatement l'immeuble sera incontestable, ou lorsque des poursuites auront déjà été exercées,

par exemple, lorsqu'un commandement ou la sommation prévue par l'article 2169 du Code civil auront été signifiés, le maintien de l'indivision ne devra pas être ordonné; car une décision de cette nature, dans de telles circonstances, n'aurait pour effet que d'entraîner des complications de procédure et une augmentation de frais. A plus forte raison, toute demande de sursis de partage devrait être rejetée, si une saisie immobilière avait été pratiquée sur l'immeuble dépendant de la succession du *de cujus*; car cet acte a pour effet de mettre l'immeuble sous main de justice et de restreindre, dans une forte proportion, les droits des propriétaires.

Indépendamment des incidents dont nous venons de parler, on peut se trouver en présence d'une demande en partage formée par un créancier d'un des héritiers, en vertu de l'article 1166 du Code civil. Son intervention dans la procédure qui se déroule devant le juge de paix sera parfaitement justifiée, et devra amener le plus souvent ce magistrat à surseoir à statuer sur la demande en maintien de l'indivision, jusqu'à ce que le tribunal saisi de la demande en partage ait rendu sa décision. Ainsi que nous le disions précédemment, il importe d'éviter les embarras de procédure auxquels pourrait donner lieu le sursis d'indivision ordonné dans de telles circonstances. D'un autre côté, la demande en partage formée par un des créanciers en vertu de l'article 1166 du Code civil empêche le pacte d'indivision intervenu postérieurement entre les parties intéressées de lui être

opposable, ainsi que nous le verrons dans le paragraphe suivant.

¶ Quelle suite devra être donnée à une demande en partage intentée par un héritier en même temps qu'une demande en maintien de l'indivision formée par un autre héritier ? Pour répondre à cette question, il est bon de se rappeler que notre article 8 a pour but de soustraire certains immeubles au régime du partage forcé, auquel est substitué, en ce qui le concerne, le régime de l'indivision forcée. Ceci dit, la solution ne paraît pas douteuse : il devra être sursis sur la demande en partage, et les parties seront renvoyées devant le juge de paix sur la justification que ce magistrat est saisi d'une demande tendant à faire ordonner le maintien de l'indivision ; car le nouveau régime successoral ne peut constituer un avantage pour les parties intéressées qu'à la condition que le bénéfice de la nouvelle législation ne puisse leur être enlevé par une action en partage.

§ 6

Des effets de l'indivision forcée à l'égard des créanciers

La décision du juge de paix qui a accueilli la demande de sursis d'indivision est-elle opposable aux créanciers ? Cette question se pose surtout en ce qui concerne les créanciers des héritiers. D'après la circulaire de M. le Garde des Sceaux du 5 mars 1903, cette question doit être réso-

lue comme s'il s'agissait d'un pacte d'indivision conclu entre les héritiers conformément au 2^e alinéa de l'article 815 du Code civil. En ce qui concerne ce pacte, quatre opinions se sont manifestées en doctrine et en jurisprudence :

Les uns soutiennent que le pacte d'indivision n'est jamais opposable aux tiers ¹ ; ils invoquent à l'appui de leur opinion l'article 2205 du Code civil, aux termes duquel, « la part indivise d'un « cohéritier dans les immeubles d'une succession « ne peut être mise en vente, par ses créanciers « personnels, avant le partage ou la licitation « qu'ils peuvent provoquer, s'ils le jugent conve- « nable, ou dans lesquels ils ont droit d'inter- « venir conformément à l'article 882, au titre des « successions. « Le droit de demander le partage donné par l'article 2205 aux créanciers est, disent-ils, un droit qui leur est personnel, et qui est l'accessoire et la conséquence de leur droit de saisir ; par suite, ce droit ne peut leur être enlevé par la convention d'indivision ; s'il en était autrement, des conventions de ce genre successivement renouvelées, pourraient rendre un patrimoine indéfiniment insaisissable. En appliquant ce raisonnement au maintien de l'indivision ordonné par jugement, on aboutirait à dire que les créanciers pourront toujours attaquer ce jugement par la tierce opposition, et provoquer par là même le partage ou la licitation. Mais on peut faire observer qu'il n'est

1. LAURENT, t. X, n° 242. — HUC, tome V, n° 285. — BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. II, n° 2942.

pas démontré que l'article 2205 ait donné un droit personnel aux créanciers, et qu'en décidant que l'expropriation ne peut avoir lieu avant le partage, il consacre le droit commun dérivant de l'article 1166, plutôt que l'existence d'un droit particulier des créanciers.

D'autres soutiennent que le pacte d'indivision est toujours opposable aux tiers et aux créanciers¹ : ils font remarquer qu'un débiteur peut soustraire son bien à ses créanciers en le donnant en gage ou en le grevant d'hypothèques : il doit pouvoir le faire en faisant une convention d'indivision. Mais on peut répondre avec M. Planiol, que la situation n'est pas la même dans les deux cas. Ceux qui reçoivent un gage ou une hypothèque obtiennent un droit réel, tandis que la convention d'indivision n'en fait naître aucun.

D'autres prétendent qu'il faut distinguer entre les créanciers antérieurs et les créanciers postérieurs à la convention d'indivision : elle serait opposable aux seconds, mais non aux premiers. Par application de ce système, les créanciers dont le titre serait antérieur au jugement qui maintient l'indivision pourraient provoquer le partage ; ceux dont le titre serait postérieur seraient obligés de subir le maintien de l'indivision. La réponse paraît facile : quand il s'agit de l'annulation d'un acte passé en fraude des droits des créanciers, les dates des créances ont une importance capitale,

1. DEMOLOMBE, t. XV, n° 509. — THÉZARD, *Du nantissement des privilèges et hypothèques*, n° 385.

parce que, pour triompher sur l'action paulienne, le créancier doit prouver que son débiteur, en provoquant ou en aggravant son insolvabilité, lui a causé sciemment un préjudice illégitime. Comment le créancier pourrait-il se plaindre, s'il n'a traité avec le débiteur que postérieurement à l'acte incriminé ? Celui-ci n'a pu lui causer aucun préjudice. Il a traité avec un homme déjà appauvri et l'a pris comme tel. La date est donc très importante en cas de fraude alléguée ; mais, en l'absence de fraude, comme dans l'hypothèse où nous nous plaçons, il ne semble pas qu'il y ait lieu de s'en occuper. Enfin, il existe une quatrième opinion, en vertu de laquelle le pacte d'indivision ne peut pas être invoqué à l'encontre des créanciers hypothécaires antérieurs à la convention, ou de ceux qui auront intenté une action en partage en vertu de l'article 1166 du Code civil, ou qui auront commencé des poursuites. Il sera opposable aux créanciers postérieurs et à ceux qui n'auront pas fait diligences avant la convention d'indivision. La jurisprudence tend à adopter cette solution ; c'est aussi la plus généralement admise dans la doctrine ¹. Elle nous semble devoir être adoptée dans le cas où l'indivision est maintenue en vertu de l'article 8. Par hypothèse, nous supposons que le pacte d'indivision n'a pas été fait en fraude des droits des créanciers. S'il en était autrement, les créanciers auraient le droit de demander l'annu-

1. Tribunal civil Muret, 8 août 1888. — Note sous Toulouse, 26 juin 1889. D. 91, 2, 65. — AUBRY et RAU, 4^e édition, t. VI, p. 532, texte et note 5, p. 533.

lation de la convention, en vertu de l'article 1167 du Code civil, dans les conditions ordinaires. Nous concluons donc que les créanciers hypothécaires antérieurs ou les créanciers chirographaires qui auront intenté une action en partage, en vertu de l'article 1166 du Code civil, ou des poursuites, pourront attaquer le jugement postérieur qui ordonne le maintien de l'indivision. Il en sera de même des créanciers qui prétendront qu'il y a eu fraude de la part de leur débiteur ¹.

En droit commun, une partie peut former tierce opposition à un jugement qui préjudicie à ses droits, et lors duquel ni elle ni ceux qu'elle représente n'ont été appelés (art. 474 du Code de procédure civile) ; il en est de même, *a fortiori* quand le jugement a été rendu en fraude de ses droits. Dans cette dernière hypothèse, la tierce opposition n'est que l'application de l'article 1167 aux décisions de justice. Si la demande est accueillie, la décision attaquée n'est pas anéantie, mais seulement déclarée non avenue à l'égard du demandeur. Au cas de fraude alléguée, ce dernier doit prouver, comme en matière d'action paulienne : 1° le préjudice qu'il ressent, car l'intérêt est la mesure des actions ; 2° la mauvaise foi de son débiteur ; 3° la complicité des parties en cause : elle résulte suffisamment de la connaissance que les héritiers avaient de l'insolvabilité de leur cohéritier débiteur à l'époque du jugement.

En faisant application de ces principes au cas

1. En ce sens : MELLET, *op. cit.*, p. 103 et 104..

qui nous occupe, nous estimons que les créanciers qui n'ont pas comparu dans l'instance auront le droit de former tierce opposition au jugement ordonnant le maintien de l'indivision, lorsqu'il y a eu fraude de leur débiteur, ou seulement lorsqu'il préjudicie à leurs droits. C'est ainsi que pourront employer la voie de la tierce opposition les créanciers hypothécaires antérieurs au jugement, et ceux qui auront commencé des poursuites ou intenté l'action en partage, en vertu de l'article 1166 du Code civil, avant le que jugement soit rendu. Dans ces divers cas, ils peuvent subir un réel préjudice du fait de la décision incriminée, et de plus, la mauvaise foi du débiteur n'est pas douteuse. Mais dans tous les autres cas, conformément à l'opinion que nous admettons en ce qui concerne les effets de l'indivision à l'égard des créanciers, la voie de la tierce opposition leur sera fermée. D'ailleurs, il est bon de le remarquer, les difficultés que nous venons d'étudier seront le plus souvent soumises aux tribunaux de première instance, à l'occasion de poursuites en expropriation ou d'actions en partage intentées par les créanciers. Les juges de paix auront rarement à en connaître, sauf quand il s'agira de tierce opposition principale, qui doit être portée devant le Tribunal qui a rendu la décision attaquée. (Art. 475 Code procédure civile.) L'opinion que nous soutenons suppose que la tierce opposition est recevable contre les décisions rendues en cette matière. Nous reviendrons sur cette question quand nous étudierons la procédure proprement dite.

Nous dirons, en terminant, que l'article 3 de la loi belge du 16 mai 1900 a résolu les difficultés qui peuvent se présenter en ce qui concerne les effets de l'indivision, en décidant expressément que la décision qui prononce le maintien de l'indivision ne peut être opposée, avant la transcription, aux tiers qui auraient contracté sans fraude. Il en résulte qu'une fois le jugement transcrit, l'indivision ne pourra pas cesser par le fait d'un tiers ou d'un créancier qui aura acquis son droit depuis la transcription. L'indivision est opposable aux créanciers qui ont contracté alors qu'ils connaissaient l'existence de l'indivision. Quant aux créanciers de la succession, l'indivision ne leur est pas opposable¹. Cette solution est très sage et mérite d'être approuvée.

SECTION III

Rôle du Juge de paix

Le maintien de l'indivision, nous l'avons dit, est une mesure grave qui ne doit être ordonnée qu'à bon escient. Aussi le législateur a-t-il donné au juge de paix un pouvoir discrétionnaire pour accueillir ou rejeter la demande. Cela résulte des termes mêmes de l'article 8, alinéa 5 : Le juge de paix « prononce le maintien ou la continuation « de l'indivision s'il y a lieu », et des termes de l'article 46, alinéa 2 du règlement d'administration publique du 10 janvier 1907 : « En cas de désac-

1. ERNST. *Régime successoral des petits héritages*, op. cit., p. 10.

« cord, le juge de paix statue, d'après les circons-
« tances, en vue du plus grand intérêt de la famille,
« et, s'il y a lieu, prononce le maintien de l'indi-
« vision dans les limites fixées par la loi ». A lui
de s'assurer que l'indivision est conforme à l'inté-
rêt de la famille, et est susceptible de produire
de bons résultats. Si les copropriétaires, de
l'immeuble indivis vivent en bonne intelli-
gence, et sont étroitement unis par les liens
de l'intérêt et de l'affection, on peut espérer
qu'elle remplira son but. Mais pourrait-on raison-
nablement songer à contraindre des gens que
rien ne rapproche entre eux, chez lesquels les sen-
timents de jalousie dominant, à vivre dans une
communauté qui leur pèsera d'autant plus qu'ils
seront dans l'impossibilité légale d'en sortir ? Il
faut aussi prévoir les nombreuses difficultés qui
peuvent s'élever pour l'administration des biens
indivis. A quand les intéressés seront-ils d'accord
pour faire les réparations nécessaires à la maison,
pour entreprendre les travaux d'amélioration
indispensables à la propriété rurale ? Si des diver-
gences se manifestent, malgré tout, sur l'opportunité
des dépenses à engager, quand l'esprit de bonne
entente règne entre les copropriétaires, combien
elles se manifesteront avec plus d'intensité quand
l'autorité morale du survivant des père et mère est
insuffisante et méconnue, quand les caractères
sont aigris, quand les discussions se multiplient
et se renouvellent sans cesse, au point de donner
aux moindres incidents des proportions fantas-
tiques ? La présence parmi les copropriétaires d'un

intrigant, cherchant des combinaisons avantageuses pour lui, fait courir à ces derniers un danger d'une autre nature, contre lequel il y a lieu de se prémunir. Le juge de paix, au courant de l'état des esprits, de la situation des biens, veillera à ce que le caprice d'un seul ne conduise les autres à une solution *désavantageuse* pour la famille et sans issue. Sans doute, une fois le maintien de l'indivision prononcé, l'héritier, mécontent et désireux de recouvrer son indépendance, peut céder à un étranger sa part indivise dans l'immeuble commun ; mais ce moyen ne donnera pas toujours satisfaction à ceux qui pourraient l'employer, et il ne correspond pas au but poursuivi par le législateur.

Dans un autre ordre d'idées et en se plaçant au point de vue social, il faut reconnaître que l'indivision ne doit être employée qu'avec mesure ; car ainsi que le faisait remarquer M. Challamel, en 1897, au Congrès international des habitations à bon marché de Bruxelles, « l'indivision, surtout « l'indivision forcée, n'est pas l'état normal de la « propriété. Ce n'est, au contraire, qu'un état « provisoire et exceptionnel ; il ne faut donc pas « en abuser. Rien ne serait plus fâcheux que de « vouloir substituer au libre régime de la propriété « individuelle celui de la communauté familiale : « nos mœurs à l'occident de l'Europe ne s'accom- « moderaient pas d'une telle fantaisie, et la paix « sociale aurait beaucoup à en souffrir ». Le temps n'est plus aux anciennes communautés taisibles qui florissaient dans l'ancienne France. La législation sur les habitations à bon marché et la petite

propriété a d'ailleurs pour but principal de faciliter l'accession de la propriété aux travailleurs urbains et ruraux, et d'assurer sa transmission à celui des héritiers qui sera le plus apte à remplacer le chef de famille et à faire fructifier les immeubles héréditaires. Le maintien de l'indivision peut contribuer à faciliter cette transmission dans des cas particuliers qu'il importe de distinguer. Elle sera utile, par exemple, lorsque, au décès du père de famille, il se trouve parmi les héritiers des majeurs et des mineurs, et que les premiers désirent faire vendre l'immeuble pour toucher leur part d'héritage. En prolongeant l'indivision jusqu'à la majorité des mineurs, on leur donne le moyen de recourir à un partage amiable à cette époque. Il en sera de même lorsque le conjoint survivant désirera se rendre acquéreur de la maison, mais qu'il n'aura pas immédiatement les ressources nécessaires pour en payer le prix ; lorsque, sous l'empire de la loi de 1894, le conjoint survivant très âgé demande qu'on le laisse jusqu'à sa mort habiter la maison. Nous savons qu'il n'y a plus lieu, depuis la loi de 1906, de se préoccuper de l'âge de l'époux, l'article 8 lui donnant toujours le droit de demander le maintien de l'indivision pour des périodes de cinq ans successives, jusqu'à sa mort. Nous pourrions encore citer le cas où un des descendants demande que l'immeuble reste dans l'indivision pendant cinq ans pour pouvoir épargner, pendant ce délai, l'argent nécessaire à son acquisition au moyen de l'attribution sur estimation. ¶ 24

En résumé, cette première dérogation aux règles du Code civil pourra être utilement employée chaque

fois qu'il y aura un intérêt moral ou pécuniaire en jeu, et méritant d'être pris en considération. Par contre, la demande en maintien de l'indivision devra être rejetée quand cette mesure ne paraît devoir présenter aucun avantage : ainsi, lorsque l'héritier qui demande le maintien de l'indivision n'offre pas de garanties suffisantes.

L'article 46 du décret du 10 janvier 1907 prévoit un autre cas où la demande de maintien ne doit pas être accueillie : c'est lorsqu'une demande d'attribution a été formée. Nous reviendrons sur ce point dans le chapitre suivant, consacré à cette seconde dérogation aux règles du Code civil. Mais qu'il fasse droit à la demande ou qu'il la rejette, le juge de paix rend une véritable décision « *cognitā causā* ». Cela résulte des termes mêmes de l'article 8 et du décret précité. Cependant, les caractères de sa décision varient avec la solution qu'elle comporte. Si elle rejette la demande, sa décision rentre dans la juridiction gracieuse, car elle ne lèse aucun droit acquis. Si elle ordonne le maintien de l'indivision, elle prend un caractère contentieux, car les parties intéressées peuvent soutenir qu'on ne se trouve pas dans les cas où la loi l'autorise, et que leurs droits sont méconnus. Cette distinction est importante au point de vue de l'appel, ainsi que nous le verrons quand nous étudierons la procédure.

CHAPITRE II

ATTRIBUTION OU REPRISE SUR ESTIMATION

SECTION I

Généralités

§ 1^{er}

Utilité de l'attribution

Nous arrivons maintenant à l'innovation principale de la législation sur les habitations à bon marché, qui vient compléter heureusement celle dont nous venons de parler, et qui est la pierre angulaire de l'édifice.

Sans elle, toutes les tentatives faites en vue de la diffusion de la petite propriété seraient frappées de stérilité, les immeubles acquis par le fait des faveurs légales devant presque fatalement passer dans les mains d'étrangers à la mort du père de famille. Avec elle, au contraire, la transmission intégrale des petits biens de famille peut s'opérer facilement quand les circonstances sont favorables. A la mort du père de famille, l'immeuble par lui acquis sera soustrait aux dangers de la licita-

tion obligatoire et passera dans les mains d'un des héritiers, qui sera en mesure de continuer l'œuvre entreprise et de satisfaire aux obligations légales. De cette situation nouvelle, il résulte un grand avantage pour les membres de la famille, qui sont certains de recevoir ce qui leur revient dans l'héritage. S'il y a des mineurs parmi les héritiers, l'avantage est encore plus important, car si les majeurs peuvent, sous l'empire du droit commun, échapper parfois à la licitation, les mineurs ne le peuvent pas, et tout le monde connaît les tristes conséquences de cet état de choses. La loi veut protéger les mineurs, mais elle arrive à les écraser sous le poids de sa protection. Eh bien ! l'article 8 vient apporter un excellent remède à cette situation en permettant à chacun des héritiers, même s'il y a des mineurs en cause, de demander l'attribution sur estimation de l'immeuble à partager. Tout héritier peut rendre la licitation inutile *en exprimant la volonté* de reprendre sur estimation la maison et, depuis la loi de 1908, le champ et le jardin ne dépassant pas un hectare.

C'est une simple faculté, une faveur que la loi accorde, *mais dont les parties peuvent ne pas user* ; si aucune d'elles n'en réclame le bénéfice, le partage se fera selon le droit commun. Cela résulte du texte du § 2 de l'article 8, qui commence ainsi : « Chacun des héritiers et le conjoint survivant, « s'il a un droit de copropriété, a la faculté de « reprendre la maison sur estimation... » Mais si l'attribution est demandée, le juge *doit l'accorder*, car il n'a ici aucun pouvoir d'appréciation. En ce

qui concerne le caractère facultatif des nouvelles dispositions, on peut faire remarquer qu'il était nécessaire de laisser les parties intéressées libres d'en réclamer ou non le bénéfice, car elles sont les meilleurs juges de leur opportunité. Il reste d'ailleurs des cas où leur application serait impossible et sans utilité. Nous disons que cette innovation offre un grand avantage pour tous les membres de la famille ; au point de vue matériel, cela est l'évidence même. Tout d'abord, l'immeuble repris sur estimation par un des héritiers reste dans la famille ; à la vérité, un seul en devient propriétaire, mais les autres, en recevant intacte leur part héréditaire, peuvent à leur tour devenir immédiatement propriétaires d'une maison ou d'un champ en usant des faveurs que leur donne la nouvelle législation, ainsi que nous l'avons déjà montré. Au point de vue moral, l'article 8 apporte la plus heureuse des solutions, car la question d'argent n'est pas seule en cause, et on peut espérer que l'héritier attributaire, ainsi que le dit M. Challamel, « entendra la leçon que lui donne la possession » continue du foyer qu'il a vu grandir ». Il est peut-être permis de regretter que la réforme réalisée ait un caractère aussi restreint, car les nouvelles dispositions ne s'appliquent qu'à une catégorie d'immeubles d'une valeur minime. De plus, en dehors des immeubles visés par la nouvelle législation, elles ne s'appliquent pas au surplus de la succession. On peut remarquer à ce point de vue que l'article 4 de la loi belge du 16 mai 1900 a une portée plus grande puisque le droit de reprise qu'il

établit s'étend, en dehors de la maison, aux meubles meublants, aux terres, au matériel agricole et aux animaux attachés à la culture.

D'un autre côté, dans l'application des nouvelles dispositions, le juge de paix, compétent pour l'attribution de l'immeuble, ne l'est pas pour la solution de toutes les difficultés qui peuvent se présenter. De là, des embarras, des hésitations dans la pratique et la trop peu fréquente application des nouvelles dispositions ; mais il ne faut pas oublier qu'elles ne constituent « qu'une ébauche de la réforme successorale qui paraît nécessaire ¹ ».

On peut en attendre, cependant, d'appréciables avantages quand elles seront suffisamment connues des intéressés et consacrées par l'usage, « car c'est surtout par ignorance de leurs droits que les petits « propriétaires s'abstiennent de recourir à la procédure économique instituée dans leur intérêt « par le législateur pour éviter la licitation ² ».

A l'heure actuelle, les biens régis par les lois des 12 avril 1906 et 10 avril 1908 échappent à la règle de l'égalité en nature, si souvent critiquée, à propos de laquelle M. Challamel disait : « Au lieu « de cette égalité parfaite, qui n'est, en fin de compte « que l'égalité dans la ruine, donnez-nous une « égalité plus grossière, une égalité par équiva- « lents ; ne pesez pas les moindres éléments de la « succession dans des balances de laboratoire ³ ». Au principe de l'égalité en nature a été substitué

1. Circulaire du Oarde des Sceaux du 5 mars 1903.

2. Circulaire du Garde des Sceaux du 5 mars 1903.

3. Rapport au Congrès international de Bruxelles, 189, *op. cit.*, p. 75.

celui de l'égalité en valeur, au grand avantage des parties intéressées, sans que les principes d'équité et de justice soient violés. Sans doute, l'égalité en nature est une garantie de justice, comme le tirage au sort des lots est une garantie d'impartialité. Mais, sans compter les frais considérables qu'elle entraîne, il en résulte ce grave inconvénient que le sort des biens et leur attribution sont réglés par le hasard. La plupart des héritiers sont mécontents de leurs lots ; pour les échanger, ils doivent ensuite payer les droits de mutation que comporte l'échange. La législation sur les habitations à bon marché, en donnant la faculté aux héritiers et au conjoint survivant de reprendre les biens sur estimation, remédie à ces graves inconvénients et tend à assurer la conservation du foyer familial et de la petite propriété, nécessaire à l'alimentation de la famille.

§ 2

Nature de l'attribution ou reprise sur estimation

Quelle est la nature de l'opération juridique réalisée au moyen de l'attribution ou reprise sur estimation ? C'est une question très importante à déterminer, à raison des conséquences qui doivent en découler suivant les principes généraux du droit. Pour nous, l'attribution se rapproche du partage d'attribution qui, en droit commun, n'est possible qu'entre parties majeures et maîtresses de leurs

droits, et qui est l'acte par lequel elles conviennent de mettre tel ou tel bien dans le lot de celui qui semble désigné par ses aptitudes particulières ou simplement sa situation spéciale dans la famille. Ici, l'immeuble est attribué par le juge à un des héritiers, à la charge par celui-ci d'indemniser les autres. Mais la nature de l'opération est la même. C'est un nouveau procédé pour sortir de l'indivision successorale. A côté du partage en nature ou par licitation, la loi place le partage par reprise ou attribution. Elle rend possible, même quand il y a désaccord entre les héritiers ou en cas d'incapacité ou d'absence de ceux-ci, un mode de partage qui, en droit commun, n'est possible que dans les partages amiables et seulement dans certains cas.

Lorsque toutes les conditions prévues par la loi sont remplies, l'attribution est prononcée au profit de celui qui la demande, malgré la volonté contraire d'un ou plusieurs intéressés. La volonté du juge remplace celle des parties opposantes. Ainsi que le fait remarquer un auteur, l'immeuble n'est « ni partagé, ni licité » ; ¹ mais s'il n'y a pas partage au sens littéral du mot, puisque la chose n'est pas divisée et que sa valeur seule est répartie entre les héritiers, il y a bien, en réalité, un acte équivalent qui participe de sa nature et doit en produire les effets, puisqu'il aboutit au même résultat : la cessation de l'indivision et la répartition entre tous les héritiers de la valeur de l'immeuble suivant les droits de chacun. Nous ne pouvons appuyer notre

1. PLANIOL. — *Traité élémentaire de droit civil*, t. III, n° 2363.

opinion sur les travaux préparatoires de l'article 8 puisqu'il n'a été l'objet d'aucune discussion devant les Chambres, mais nous sommes heureux de constater qu'elle s'accorde avec les explications données lors de l'élaboration de la loi belge du 16 mai 1900, qui consacre, ainsi que nous le savons, le droit de reprise. M. Van der Bruggen, Ministre de la Justice, le résumait ainsi au Sénat : « Bien que dérogeant au Code civil, ce droit de reprise ne présente cependant pas, au point de vue juridique, un caractère véritablement anormal et exceptionnel... La loi ne fait que substituer, en somme, à un mode de liquidation reconnu défectueux pour les petits héritiers un autre mode qui leur convient mieux et garantit plus efficacement les intérêts des héritiers. » ²

En résumé, l'article 8, en ce qui concerne l'attribution, apporte une règle dérogatoire au droit commun, et notamment aux articles 826, 827 et 832 du Code civil, mais le droit commun subsiste pour le surplus, notamment en ce qui concerne les effets généraux du partage. C'est ce que nous verrons au cours de ce chapitre ; nous avons cru utile de dégager, dès à présent, les questions de principe qui régissent notre matière.

1. Citation de M. ERNST. — *Régime successoral des petits héritages*, *Op. cit.*, p. 121.

SECTION II

Des règles spéciales à l'attribution sur estimation.

§ 1

Des personnes qui peuvent la demander.

I. — *Détermination de ces personnes.* — Nous connaissons les personnes qui peuvent demander le maintien de l'indivision : descendants et conjoint survivant. Le droit de demander l'attribution est-il réservé aux mêmes personnes ? Avant de répondre à cette question, qui est peut-être la plus importante de celles qui se posent quand on étudie les règles spéciales à l'attribution, il est bon de rappeler les termes du 2^e paragraphe de l'article 8 : « Chacun des héritiers — dit le texte — « et le conjoint survivant, s'il a un droit de copropriété a la faculté de reprendre la maison sur estimation ». La loi donne le droit de demander l'attribution à « chacun des héritiers ». S'agit-il exclusivement des descendants ?

En faveur de l'affirmative, on fait observer qu'il est nécessaire de se reporter au 1^{er} alinéa de l'article 8, qui pose les principes généraux. Or, dit-on dans cet alinéa, il n'est question que du conjoint et, des enfants du défunt. Cette désignation est limitative et il n'y a pas lieu d'étendre la partie de la loi qui constitue une dérogation aux règles générales sur notre régime du partage. Le mot « héri-

tier », employé par le législateur lorsqu'il s'occupe de l'attribution sur estimation doit avoir un sens qui soit en harmonie avec celui « d'enfants » employé dans le premier alinéa de l'article ; car, sous prétexte de respecter la seconde partie du texte, on violerait la première. De ce que la loi a voulu accorder une faveur aux héritiers les plus proches, il ne s'ensuit pas qu'elle ait voulu en faire bénéficier tous les autres ¹.

Nous n'admettons pas cette interprétation pour les raisons suivantes : tout d'abord, s'il est vrai que le 1^{er} alinéa de notre article pose un principe général, il semble avoir une autre portée que celle qu'on en déduit dans l'opinion précédente.

Le législateur a voulu conserver un foyer à la famille ; pour arriver à ce résultat, il a trouvé nécessaire d'introduire dans nos lois deux dérogations aux règles du Code civil ; mais il a pensé qu'il était inutile d'admettre ces dérogations quand la famille est déjà dispersée au moment du décès de l'acquéreur. Voilà pourquoi il stipule, dans le premier alinéa, que la maison doit être « occupée, au moment du décès de l'acquéreur ou du constructeur, « par le défunt, son conjoint ou l'un de ses enfants ». Mais, à notre avis, il n'a nullement entendu par là faire l'énumération limitative des personnes qui peuvent demander le bénéfice de l'article 8. Cette énumération est faite dans les alinéas suivants. Or, nous y voyons, quand il s'agit du maintien de l'indivision, que *les descendants et le con-*

1. Voir MELLET, *op. cit.*, p. 82 et 83.

joint survivant peuvent seuls le demander. Au contraire, le législateur donne le droit de demander l'attribution sur estimation à *chacun des héritiers* et au conjoint survivant s'il est copropriétaire pour moitié. Si le législateur avait voulu réserver le bénéfice de l'attribution sur estimation aux descendants, il l'aurait dit, et il lui était facile d'ajouter à ces mots « chacun des héritiers », ceux de : « en ligne directe », ainsi que l'a fait le législateur belge dans la loi du 16 mai 1900. Chacune des deux dispositions de l'article 8 doit donc être appliquée selon son texte. Rien ne vient démontrer qu'on doive, comme on le fait dans l'opinion qui précède, prendre le mot « héritiers » comme synonyme de « descendants ». Sans doute, l'article 11 du projet primitif de la loi de 1894 (article 8 actuel) ne visait que les successions dévolues aux descendants; mais son texte a été remanié, nous le savons, pour écarter cette limitation. Dans le texte actuel, il n'est pas stipulé, comme condition, que la succession soit dévolue aux descendants. On doit donc admettre, selon nous, qu'il exprime réellement ce qu'il veut dire, et conclure que le législateur, en donnant à chacun des héritiers le droit de demander l'attribution sur estimation, a voulu conférer les mêmes avantages aux héritiers en ligne directe et à ceux en ligne collatérale. La seule condition est qu'ils soient appelés à la succession du défunt.

Et nous pouvons ajouter qu'il est rationnel que le nombre des personnes qui peuvent demander l'attribution sur estimation soit plus grand que celui de celles qui peuvent demander le maintien

de l'indivision. Il ne résulte de cette différence aucune antinomie entre les deux parties de l'article 8. La première réserve le droit de demander le maintien de l'indivision aux descendants et au conjoint survivant. Il n'y avait aucune raison pour accorder le même bénéfice aux collatéraux. Quel intérêt de famille aurait pu invoquer un cousin du défunt, par exemple, pour faire ordonner une mesure aussi périlleuse ? Au contraire, il n'y a aucune raison de refuser aux héritiers, quels qu'ils soient, de sortir de l'indivision par le moyen de l'attribution sur estimation. Ce procédé réduit dans une grande proportion les frais, à l'avantage de tous les ayants droit, et garde le bien dans la famille. Il est donc naturel et équitable de n'exclure personne. C'est ce que fait la 2^e partie de l'article 8 en donnant à chacun des héritiers et au conjoint survivant le droit de demander l'attribution. En établissant l'attribution sur estimation, le but du législateur était d'éviter le plus possible la licitation ¹ ; il n'y avait donc pas lieu de la réserver exclusivement aux descendants. L'interprétation que nous donnons est donc conforme aux intentions du législateur et au texte de l'article 8, très précis sur ce point ².

1. Exposé des motifs du projet de loi de 1892. Documents parlementaires. Ch. des députés, n° 1940, p. 65.

2. En ce sens : MERCIER (*De la réforme du partage judiciaire*, p. 136), qui admet implicitement l'opinion que nous soutenons. M. Challamel, dont la compétence en cette matière fait autorité, consulté par nous à ce sujet, est d'avis que l'article 8 doit être interprété d'après son texte, et qu'en conséquence, tous les héritiers doivent être admis à exercer le droit de reprise. Rappelons enfin que cette question n'a pas été tranchée par la circulaire du 5 mars 1903, que nous avons citée à plusieurs reprises.

Just. de paix Bacqueville, 9 mai 1906. Affaire Vauquelin.

Le principe que tous les héritiers, quels qu'ils soient, ont le droit de demander l'attribution sur estimation étant admis, il nous reste à déterminer les personnes qui pourront user de ce bénéfice.

1^o Ce sont d'abord les descendants du défunt, enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants, etc., pourvu qu'ils soient héritiers et que ceux qui étaient au degré intermédiaire entre eux et le chef de famille soient décédés au moment de l'ouverture de la succession de ce dernier. Sur la question de savoir si les descendants du conjoint survivant nés d'un mariage antérieur à celui qui vient de se dissoudre, ont le droit de demander l'attribution, nous renvoyons le lecteur à ce que nous avons dit à leur propos, en ce qui concerne le maintien de l'indivision. En nous plaçant dans l'hypothèse prévue d'une façon générale pour l'application de l'article 8, c'est-à-dire dans le cas du « décès de l'acquéreur », il en résultera que, si l'immeuble faisait partie de la communauté, le conjoint survivant sera, à cette époque, copropriétaire de l'immeuble pour moitié. Si le conjoint survivant décède à son tour, laissant des enfants nés d'un mariage antérieur, ceux-ci pourront réclamer les droits qu'ils tiennent de leur auteur. Ils pourront aussi, sans aucun doute, demander l'attribution sur estimation contre les héritiers collatéraux de l'acquéreur ou les descendants qu'il laisserait lui-même d'un mariage antérieur ; car, lorsqu'il y a communauté, les deux époux sont, à proprement parler, acquéreurs, et on se trouve ainsi dans l'hypothèse prévue par le 1^{er} alinéa de l'article 8.

Si l'immeuble était un propre du défunt, le conjoint survivant en est copropriétaire au moins pour moitié, en vertu d'un testament ou d'une donation : les enfants de ce dernier nés d'un mariage antérieur pourront-ils, après son décès, demander l'attribution sur estimation comme représentants de leur auteur ? Cela revient à nous demander si ce droit est transmissible aux héritiers. Rappelons que, dans la même hypothèse, nous avons refusé aux enfants du conjoint le droit de demander le maintien de l'indivision, en raison de son caractère personnel ; mais il n'en est pas de même pour la demande d'attribution, qui n'est qu'un moyen de procédure mis à la disposition des héritiers et du conjoint pour leur permettre d'échapper, *lorsqu'ils le demandent*, à la licitation, qui est la forme légale de partage en cas de désaccord ou de minorité. Ce moyen est avantageux pour tout le monde ; il n'y a donc pas lieu d'en restreindre l'application. En conséquence, nous décidons que les enfants du conjoint, ainsi que ses héritiers, ont le droit, en leur qualité de représentants de leur auteur, de demander l'attribution sur estimation. Cette solution n'a rien de contraire au texte ni au but poursuivi par le législateur.

2° *Conjoint survivant.* — La loi de 1906, comme celle de 1894, donne au conjoint survivant le droit de demander l'attribution sur estimation. « Chacun des héritiers » (dit l'article 8, § 2, 1^{er} alinéa) et le conjoint survivant, s'il a un droit de copropriété, a la faculté de reprendre la maison sur estimation. Et l'alinéa suivant ajoute : « Lorsque plusieurs

« intéressés veulent user de cette faculté, la préférence est accordée d'abord à celui que le défunt a désigné, puis à l'époux, s'il est copropriétaire pour moitié. » On voit que la loi pose une condition à la faculté donnée au conjoint survivant : il faut qu'il soit copropriétaire pour moitié ¹. Cette condition sera généralement remplie grâce à la communauté légale. En effet, les personnes peu fortunées qui sont appelées à bénéficier de la loi n'apportent généralement, en se mariant, aucune dot, et elles ne font pas de contrat. Par suite, les biens qu'elles acquièrent pendant le mariage sont régis par les règles de la communauté légale, c'est-à-dire qu'ils appartiendront, à sa dissolution, à chacun des époux pour moitié. Si, grâce à des efforts incessants, à un labeur soutenu, à une conduite exemplaire, les époux ont pu réaliser ce rêve de toute leur vie : se créer un foyer, devenir propriétaire d'une maison où ils passeront leurs derniers jours, cet heureux résultat est dû au travail et à l'épargne autant de l'un que de l'autre.

Dans ces conditions, rien de plus juste et de plus moral que d'accorder au conjoint survivant le droit de demander l'attribution sur estimation. Le législateur aurait été souverainement injuste de lui refuser cette faculté, alors qu'il l'accordait à chacun des héritiers du défunt. Le plus souvent, disons-nous, l'immeuble dépendra de la communauté, et le conjoint survivant, copropriétaire pour moitié, pourra réclamer l'application de l'article 8 ; si l'immeuble

1. Justice de paix d'Aubenton, 23 mai 1908. *Le Greffier*, 1908, p. 320.

est un propre au défunt, le conjoint survivant pourra user du même bénéfice, s'il est copropriétaire de moitié en vertu d'une donation ou d'un testament, mais l'article ne pourrait s'appliquer, s'il n'avait qu'un droit d'usufruit.

L'article 8 n'exclut pas du bénéfice de la loi le conjoint survivant séparé de corps ; nous en concluons qu'il aura le droit de demander l'attribution, même si la séparation a été prononcée contre lui ; cependant, si la communauté était déjà liquidée au moment du décès, et si le conjoint était en possession de tous ses droits à cette époque, il ne pourrait plus réclamer ce bénéfice. On s'est demandé aussi¹ si le conjoint divorcé ne pourra pas réclamer le bénéfice de l'attribution ; nous ne le pensons pas, bien que le texte ne l'ait pas exclu, parce que le mariage est dissous par le divorce. Quoi qu'il en soit, la question méritait d'être prévue ; il y a là une lacune à combler. Rappelons que l'article 4 de la loi belge du 16 mai 1900 refuse le bénéfice de l'attribution au conjoint séparé de corps ou divorcé. Si le conjoint survivant n'est pas copropriétaire de l'immeuble au moins pour moitié, il ne peut demander l'attribution sur estimation en sa faveur ; mais cela ne l'empêche pas de pouvoir être déclaré attributaire par le juge de paix, même si cette condition n'est pas remplie, lorsque les héritiers du défunt s'accordent pour le désigner comme attributaire. A défaut d'accord, il peut être également désigné au moyen du tirage au sort (§ 2,

1. CHALLAMEL. — *Rapport au Congrès de Bruxelles*, 1897, *op.cit.* p. 21.

alinéa 2). Le défunt peut aussi le désigner comme attributaire, afin de lui donner un droit de préférence sur les héritiers. (§ 2.)

3° *Enfants naturels et adoptifs.* — En ce qui les concerne, nous adoptons l'opinion qui leur accorde le droit de demander l'attribution sur estimation, aussi bien que le maintien de l'indivision¹. Les mêmes motifs peuvent être invoqués dans les deux cas, les enfants naturels sont héritiers, au même titre que les enfants légitimes, depuis la loi du 25 mars 1896 ; quant aux enfants adoptifs, cette solution s'impose encore davantage, puisqu'ils ont dans la succession de l'adoptant, les mêmes droits que ceux qu'y aurait l'enfant né en mariage.

4° *Héritiers collatéraux.* — Nous avons décidé qu'ils pouvaient exercer le droit de reprise. La seule condition à exiger d'eux est qu'ils soient héritiers du défunt. Elle suffit pour qu'ils puissent demander l'attribution à leur profit, soit qu'ils viennent de leur chef à la succession de ce dernier, soit qu'ils viennent seulement par représentation. Il n'y aura pas à distinguer si ce sont des collatéraux privilégiés ou ordinaires.

5° *Légataires.* — La question de savoir si les légataires peuvent exercer le droit de reprise se pose surtout pour les légataires à titre universel, qui, comme les légataires universels, sont *loco heredis* ; nous pensons qu'on doit leur accorder le droit de reprise sur estimation. Il n'en est pas de même en ce qui concerne les légataires particuliers. Le

1. MILLET, *op. cit.*, p. 172.

deuxième paragraphe de l'article 8 donne bien, en cas de concours de plusieurs demandes, la préférence à « celui que le défunt a désigné » ; mais il ne s'agit que d'une désignation faite parmi ceux qui peuvent réclamer le bénéfice de la loi, c'est-à-dire parmi les héritiers et le conjoint survivant.

6^o *Quid des créanciers ?* — En général, les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exclusion de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne. (Article 1166.) Par application de ce principe, doit-on reconnaître aux créanciers des héritiers du défunt le droit de demander l'attribution sur estimation ? M. Ernst, dans son *Commentaire de la loi belge*, décide, en s'appuyant sur les travaux préparatoires, qu'ils n'ont pas ce droit, qui est attaché exclusivement à la personne ¹. Mais il faut remarquer que la loi belge réserve expressément le bénéfice du nouveau régime aux héritiers en ligne directe et au conjoint. Il n'en est pas de même chez nous, où tous les héritiers peuvent demander l'attribution sur estimation. Ce bénéfice n'a donc pas chez nous un caractère exclusif ; nous inclinons, en conséquence, à penser que les créanciers des héritiers pourront le réclamer par l'application de l'article 1166, qui régit le droit commun ; mais ils devraient, selon nous, justifier d'un intérêt certain à réclamer cette mesure, et avoir soin de demander la mise en cause de leur débiteur.

1. *Op. cit.*, p. 172.

II. — *Des incapables.* — Nous avons montré¹ que la reprise sur estimation constitue une opération juridique ressemblant beaucoup au partage d'attribution. Par analogie, les règles sur la capacité des parties en matière d'action en partage doivent trouver ici leur application.

La présence d'incapables n'enlève pas aux parties la possibilité de recourir à l'article 8, qui établit un nouveau régime successoral. L'exposé des motifs de la proposition de M. Siegfried démontre que les nouvelles règles ont été établies principalement en vue de rendre moins onéreux le partage des successions dans lesquelles des incapables sont intéressés. A la vérité, il n'est pas question de mineurs dans le deuxième paragraphe de l'article 8 comme dans le premier ; mais l'article 48 du décret tranche implicitement cette question en décidant que l'estimation est nécessaire, préalablement à l'attribution, quand il y a des mineurs ou interdits parmi les héritiers.

Non seulement l'attribution peut avoir lieu en présence de mineurs, mais elle peut être demandée au nom des incapables, en suivant les règles sur l'incapacité des parties en matière d'action en partage. En conséquence, s'il s'agit de concourir à une demande d'attribution formée par un autre ayant droit, les incapables, privés totalement de la faculté d'agir juridiquement, les mineurs de 21 ans non émancipés, les interdits légaux ou judiciaires seront représentés par leur tuteur. (Article 465 du Code

1. *Supra.* page 192.

civil.) Si la demande est formée au nom de ces incapables, le tuteur devra être autorisé du conseil de famille, par application de l'article 817 du Code civil. Il faut se rappeler que l'article 8 n'exige l'avis du conseil de famille, dans tous les cas, que lorsqu'il s'agit d'une demande en maintien de l'indivision. De plus, l'article 42 du décret que nous avons cité prescrit la réunion du conseil de famille quand il y a des mineurs : « si le maintien de l'indivision est demandé et si l'attribution de la maison « n'est pas réclamée ». Il en résulte que l'autorisation du conseil de famille n'est pas nécessaire quand l'attribution est demandée par un autre que le tuteur; mais, si elle est demandée par lui au nom de l'incapable, on doit appliquer le droit commun. La solution est la même pour l'interdit. Elle est très juste, car à quoi servirait de prendre l'avis du conseil de famille des mineurs quand l'attribution est forcée à leur égard ? Conformément à l'article 33 de la loi du 30 juin 1838, on devra faire nommer un mandataire spécial à l'aliéné non interdit, lorsqu'il sera appelé à concourir à une demande d'attribution.

Quant aux incapables, qui ont simplement besoin d'être assistés, on devra appliquer les principes du droit commun. On admet également que le prodigue et le faible d'esprit doivent être assistés de leur conseil pour intenter une demande en partage ou y défendre; on suivra cette règle en matière d'attribution. Quant au mineur émancipé, il devra être assisté de son curateur, et cette assistance sera toujours suffisante par application

de l'article 840 du Code civil. Enfin, la femme mariée devra être assistée de son mari si sa part dans l'immeuble lui revient en propre. Si cette part tombait dans la communauté, le mari, pourrait demander seul l'attribution ou y défendre sans le concours de sa femme.

En résumé, pour l'attribution comme pour le partage, il faut une capacité voisine de celle d'aliéner.

III. — *Ordre de préférence établi par la loi entre les ayants droit.*— Lorsque plusieurs intéressés veulent « user de cette faculté (reprise de la maison sur estimation), la préférence est accordée d'abord à celui « que le défunt a désigné, puis à l'époux, s'il est copropriétaire pour moitié. Toutes choses égales, la « majorité des intéressés décide ; à défaut de majorité, il est procédé par voie de tirage au sort. » Ainsi s'exprime l'article 8, § 2.

La loi a pris la précaution d'établir un ordre de préférence en cas de concours entre plusieurs demandes.

1° Le droit de prendre la maison appartient, en première ligne, à celui que le défunt a désigné. On ne peut qu'approuver cette extension donnée par la loi à l'autorité du père de famille, en matière de disposition de dernière volonté, d'autant plus que cette extension ne nuit pas à la règle commune de l'égalité dans les partages, à laquelle il aurait été très dangereux de porter atteinte, avec les conceptions françaises en cette matière. L'attribution sur estimation permet de conserver l'immeuble dans la famille en facilitant la trans-

mission à l'héritier qui est le plus apte à le gérer et à le faire fructifier. Mais qui est mieux placé que le père ou la mère de famille pour apprécier quel est celui de leurs enfants qui possède les qualités et les aptitudes nécessaires pour conserver au foyer familial sa plus utile destination, pour exploiter le mieux la petite propriété, conserver les traditions de la famille ? Cette faculté donnée au propriétaire de l'immeuble contribuera à donner à son œuvre un caractère de stabilité et de sécurité qui influera heureusement sur ces décisions et augmentera son attachement pour elle. Ce pouvoir donné au père de famille concilie toutes les exigences. Mais comment se fera cette désignation de l'attributaire ? Incontestablement, elle paraît devoir être faite en la forme testamentaire, car une déclaration orale ne suffirait pas. La donation-partage elle-même présente des caractères qui lui sont propres, inconciliables avec la procédure d'attribution.

2° En seconde ligne vient le conjoint survivant, pourvu qu'il soit propriétaire de la maison au moins pour moitié, condition qui sera remplie le plus souvent grâce à la communauté légale ; car les gens peu fortunés n'apportent aucune dot en mariage et se marient généralement sans contrat. La faveur accordée par la loi au conjoint survivant se justifie amplement par des raisons d'équité et d'humanité. Il serait inhumain et injuste de ne pas donner au conjoint survivant copropriétaire de l'immeuble au moins pour moitié un droit de priorité sur des héritiers qui peuvent être d'un

degré éloigné, alors que l'acquisition de l'immeuble est due en grande partie à son travail et à sa collaboration incessante à l'œuvre commune.

Au point de vue pratique, le droit de priorité accordé au conjoint survivant aura d'ailleurs pour heureux résultat de faciliter l'attribution sur estimation. En effet, un des plus sérieux obstacles à l'emploi de ce mode de procéder est causé par la difficulté de trouver un attributaire ayant des ressources suffisantes pour acquitter entre les mains des autres ayants droit le montant des soultes. Nous reviendrons d'ailleurs plus loin sur cette question. Mais, si l'attribution a lieu au profit du conjoint survivant, copropriétaire pour moitié comme commun en biens, et usufruitier d'une part de la succession du défunt en vertu de la loi du 9 mars 1891, la soulte qu'il devra fournir aux héritiers sera très minime, et, par suite, l'opération sera singulièrement facilitée. On pourrait même regretter, lorsque le conjoint survivant est en concurrence avec un héritier désigné d'avance par le défunt, que la loi n'ait pas préféré le conjoint, en supposant, bien entendu, que le lien conjugal n'ait pas été rompu par le divorce, ou relâché par la séparation de corps. En effet, la désignation de l'attributaire faite par le défunt vient à l'encontre de droits acquis résultant de la copropriété antérieure du conjoint survivant. La loi belge fait passer le conjoint survivant avant l'héritier désigné par le défunt.

3° En troisième ligne vient l'attributaire choisi par la majorité des intéressés. « Toutes choses

« égales — dit l'article 8, § 2 — la majorité des « intéressés décide », les héritiers qui viennent par représentation d'une même personne n'ayant droit ensemble qu'à un seul suffrage. (Art. 47, alinéa 3, au règlement d'administration publique du 10 janvier 1907 ¹.) Si le conjoint survivant n'est pas copropriétaire pour moitié, s'il n'y a pas d'héritier désigné par le défunt, les intéressés sont donc appelés par le juge de paix, qui préside à toutes les opérations que comporte l'attribution, à désigner l'attributaire. L'opinion du plus grand nombre est maîtresse de la situation. Ce mode de désignation n'est pas à l'abri des critiques, quand on le rapproche du but recherché par le législateur, qui est d'éviter la licitation en conservant l'immeuble dans la famille. Qu'un intrigant se trouve parmi les héritiers, il arrivera peut-être à les dominer et à les diriger ; alors, l'immeuble, au lieu d'être attribué à celui qui, par sa situation et ses aptitudes est le mieux qualifié pour le conserver, ira dans les mains d'un incapable, qui s'empressera de le revendre le lendemain de l'attribution.

4. A défaut de majorité, la loi décide qu'il est procédé par voie de tirage au sort. Là, c'est l'aléa complet, et on voit apparaître les inconvénients graves que nous avons signalés pour le tirage au sort. Il faut reconnaître cependant que le législateur ne pouvait guère employer un autre mode de désignation de l'attributaire quand il n'existe

1. Le législateur belge, à défaut d'une cause de préférence en faveur d'un des héritiers, s'en remet à la majorité des intérêts, au lieu de la majorité des intéressés pour la désignation de l'attributaire.

aucune cause de préférence ; d'ailleurs, le tirage au sort a l'avantage d'apporter une solution rapide des contestations, et de prévenir les discussions et les jalousies entre héritiers en rendant le hasard seul arbitre de la situation et seul responsable du choix qui peut être fait.

L'ordre de préférence établi par la loi est très précis : tout d'abord vient l'héritier désigné par le défunt, ensuite le conjoint survivant, s'il est propriétaire par moitié ; à défaut de ces deux causes de préférence, la majorité des intéressés décide, et s'il n'y a pas de majorité, il faut recourir au tirage au sort des lots. Cependant, on peut se demander si certaines circonstances, notamment l'offre faite par l'un des héritiers d'un prix supérieur à celui de l'estimation, ne seraient pas une cause de préférence à son profit. Nous ne le pensons pas pour la raison suivante : en cas de contestation sur la valeur de l'immeuble, l'estimation en est faite par le comité de patronage et homologuée par le juge de paix. Cette expertise n'aurait pas d'utilité apparente, si l'immeuble devait être attribué au plus offrant, comme en matière d'adjudication. Le texte dit bien, il est vrai : « Toutes choses égales », la majorité décide ; mais ces mots ne veulent pas dire à égalité de prix, mais plutôt en l'absence de préférence. S'il y a des héritiers privilégiés ayant un droit de préférence, l'offre d'un prix supérieur par un héritier qui ne l'est pas ne peut changer à son profit l'ordre établi par la loi ; dans ce cas, le prix sera fixé par l'expertise. S'il n'y a pas d'héritiers privilégiés, on devra procéder conformément à la

loi, c'est-à-dire que l'attributaire sera désigné par la majorité des cohéritiers et, à défaut de majorité, au moyen du tirage au sort. Cette interprétation paraît s'imposer dans le silence de la loi ¹.

§ 2

Estimation de l'immeuble par le Comité de patronage des habitations à bon marché.

I. *Cas où elle est nécessaire.* — A) Lorsqu'un des ayants droit réclame à son profit l'attribution de l'immeuble, sa demande sera accompagnée généralement de l'offre d'un prix sur lequel les parties intéressées auront à se prononcer. Si elles acceptent l'estimation ainsi faite, et si elles sont toutes majeures et maîtresses de leurs droits, il n'y aura aucune formalité à remplir. Le juge constatera l'accord des parties dans son procès-verbal, et attribuera au prix ainsi fixé l'immeuble au demandeur, qui sera tenu de le prendre. Il peut arriver cependant que la demande ne contienne aucune offre de prix, auquel cas celui qui réclame l'attribution ne sera tenu de prendre la maison qu'autant qu'un accord unanime sera intervenu sur le prix et les conditions du paiement. S'il n'y a pas d'accord, il faudra recourir à une estimation judiciaire. C'est ce que prévoit l'article 8 : « S'il y a contestation sur l'estimation de la maison, cette estimation est faite par
« le Comité des habitations à bon marché et homo-
« loguée par le juge de paix. »

1. En ce sens : MELLET, *op. cit.*, p. 112.

Et l'article 48 du décret d'administration publique, qui a remplacé l'article 46 du décret du 21 septembre 1895, détermine quel est le Comité compétent pour procéder à l'estimation, et les cas dans lesquels elle est nécessaire, ainsi que les formalités à remplir. Il est ainsi conçu : « S'il y a contestation
« sur la valeur de la maison, le juge de paix constate, en son procès-verbal, le désaccord des parties,
« sursoit à l'attribution et requiert le Comité de patronage dans la circonscription duquel est
« situé l'immeuble d'en faire l'estimation et de lui en adresser le rapport détaillé. Il en est de même
« si quelqu'un des intéressés n'a pas reçu la convocation du juge de paix, prévue par l'article 44
« ci-dessus, ou s'il y a parmi eux des mineurs ou interdits.

« En cas de dissolution ou d'abstention du Comité, l'estimation est faite par un expert nommé par le juge de paix. Il en sera de même jusqu'à la constitution des Comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale, à défaut d'estimation par le Comité local prévu par la loi du 30 novembre 1894. » Rappelons, à ce propos, que, sous l'empire de la loi de 1894, l'institution des Comités était simplement facultative. En conséquence, le décret du 1^{er} septembre 1895 avait dû se préoccuper des localités qui ne se trouvent pas dans la circonscription d'un comité, et il avait décidé qu'à défaut de comité, l'estimation serait faite par un expert désigné par le juge de paix, au besoin par commission rogatoire. Depuis la loi de 1906, l'institu-

tion des comités est obligatoire en même temps que leurs attributions sont élargies, et toutes les localités sont désormais comprises dans la circonscription d'un comité. En conséquence, il paraît hors de doute qu'à l'heure actuelle, il n'y aura lieu à nomination d'expert qu'au cas de dissolution ou d'abstention des comités.

B. — Ainsi qu'il résulte du texte précité, l'estimation judiciaire, outre le cas de désaccord des parties, est nécessaire quand l'une d'entre elles n'a pas reçu la convocation prescrite, ou s'il y a des mineurs ou des interdits parmi les intéressés. Cette solution s'explique et se justifie parfaitement : quand une partie n'a pas reçu la convocation, elle n'a pu faire connaître son opinion, ni sur l'opportunité de l'attribution à celui qui la demande, ni sur l'estimation de l'immeuble. Il ne peut donc y avoir estimation amiable. Quand il y a des mineurs ou interdits, il importe de déjouer les calculs illégitimes et les manœuvres frauduleuses qui tendraient à léser les intérêts des mineurs en cause. Voilà pourquoi le décret exige, dans ce cas, l'estimation judiciaire. Nous venons de dire que l'estimation est nécessaire quand les intéressés ne sont pas d'accord sur la valeur de l'immeuble. Il en sera de même quand l'estimation est requise expressément par l'un des ayants droit.

C. — Nous pensons que, même dans le cas d'accord des parties intéressées, l'estimation judiciaire sera nécessaire lorsqu'elle sera demandée par un créancier d'un des héritiers intervenant dans la procédure d'attribution. En effet, il n'est pas possible d'ad-

mettre que les créanciers soient à la merci d'une collusion frauduleuse entre les héritiers pour la fixation du prix de l'immeuble. L'attribution ne peut pas porter préjudice aux tiers. La loi belge a expressément tranché la question en faveur des créanciers des héritiers. (Art. 5.) Sous l'empire de la loi française, muette sur ce point, l'application du droit commun, c'est-à-dire de l'article 1166 du Code civil conduit à la même solution.

Le rapport déposé au greffe de la justice de paix, les parties sont invitées à en prendre connaissance dans le délai de trente jours, puis convoquées à nouveau devant le juge de paix. (Art. 49 du décret.) A ce moment, ce magistrat sera à même de fixer définitivement la valeur de l'immeuble. Le rapport du comité ou, à défaut, de l'expert, qu'il aura commis, lui donnera une base très sérieuse sur laquelle il pourra fonder son opinion. De son côté, il aura pu recueillir d'utiles renseignements, au besoin, au moyen d'une visite des lieux ordonnée par application de l'article 41 du Code de procédure civile. Tous ces éléments d'appréciation seront examinés et discutés contradictoirement par tous les intéressés.

Le juge de paix pourra user de son influence pour engager les parties à accepter le prix d'estimation tel qu'il résulte de l'expertise, s'il lui paraît équitable. A défaut d'accord, « il fixe lui-même, « d'après tous les éléments de la cause, le prix de la « maison et procède comme il est dit à l'article 47 « à son attribution ».

II. *Bases de l'estimation.* — Quels sont les éléments d'appréciation sur lesquels devront se baser les Comités ou l'expert commis pour estimer la maison, On ne peut poser des règles précises à ce sujet : l'âge de la construction, la nature et la qualité des matériaux employés, la valeur du sol, s'il s'agit d'une maison d'habitation ; la situation et l'exposition du terrain, la distance à laquelle il se trouve d'une agglomération ou d'un marché, le rendement du sol et son état de culture, s'il s'agit d'une petite propriété, seront des bases sérieuses de calcul avec la valeur locative de l'immeuble à partager. Il y aura lieu de tenir compte de toutes les circonstances qui sont une cause de dépréciation de l'immeuble, ou, au contraire, d'augmentation de sa valeur. Le rapport du Comité ou de l'expert commis devra s'appuyer sur tous ces éléments d'appréciation et faire état, au besoin, de tous renseignements utiles.

III. *Effets de l'estimation.* — Nous avons à répondre maintenant à une question : le demandeur est-il lié par l'offre qu'il a faite et est-il tenu de prendre l'immeuble pour le prix d'estimation fixé par le juge, quel qu'en soit le chiffre ? Nous ne le pensons pas ¹. Si le requérant était lié par sa demande, il courrait le risque d'avoir à payer un prix beaucoup plus élevé que celui qu'il avait prévu. Or, ainsi que le fait remarquer M. Challamel, le jugement d'attribution ne peut être que l'équi-

1. En ce sens : CHALLAMEL, — *Du nouveau régime successoral*, op. cit., p. 18. — MELLET, op. cit., p. 18. — ERNST, op. cit., p. 171. — Circulaire du Garde des Sceaux du 5 mars 1903.

valent d'un jugement d'adjudication ; mais l'adjudication ne peut avoir lieu pour un prix supérieur à celui offert par l'adjudicataire. Il doit donc en être de même en matière d'attribution sur estimation. En conséquence, on doit admettre que le demandeur peut retirer sa demande d'attribution, si le chiffre de l'estimation lui paraît exagéré. Cette solution se déduit du 1^{er} alinéa de l'article 48 précité : « S'il y a contestation sur la valeur de la « maison, le juge de paix sursoit à l'attribution ». Mais les cohéritiers du demandeur, jouant vis-à-vis de lui le rôle de vendeurs, n'auront pas cette faculté d'accepter ou non le prix d'estimation. Ils peuvent, sans doute, faire valoir devant le juge de paix leurs protestations contre le prix d'estimation, s'ils le jugent insuffisant ; mais cela n'empêchera pas ce magistrat, s'il est d'un avis contraire, de prononcer l'attribution de l'immeuble au prix d'estimation. En outre, si le chiffre fixé par le juge, d'après tous les éléments de la cause, ne dépasse pas le chiffre offert par le demandeur, celui-ci sera déclaré attributaire, et sera obligé de payer les soultes à ses cohéritiers.

Avant l'estimation judiciaire, le demandeur peut encore retirer sa demande, s'il y a contestation sur la valeur de l'immeuble, ce qui permettra à un autre héritier de demander l'attribution à son profit. Par cette manière de procéder, les frais d'estimation et d'homologation pourront être évités dans certains cas. Exemple : Primus demande l'attribution de l'immeuble à son profit, au prix de 1.500 francs. Secundus et Tertius prétendent qu'il vaut 2.000

francs. Il y a contestation sur la valeur de l'immeuble ; il est donc nécessaire de recourir à l'estimation judiciaire. On peut l'éviter et arriver à un arrangement amiable, si Primus, abandonnant sa demande, Secundus demande à son tour l'attribution au prix de son estimation personnelle, c'est-à-dire 2.000 francs.

Mais il ne faut pas perdre de vue que, d'après les principes de la matière, l'offre d'un prix plus élevé par un cohéritier ne crée pas un droit de préférence à son profit. Bien que le jugement d'attribution soit, à vrai dire, l'équivalent d'un jugement d'adjudication, le prix de l'immeuble est fixé, en matière d'attribution, suivant des règles parfaitement distinctes.

§ 3

Paiement des soultes. — Délai de grâce

Cette question du paiement des soultes est d'une importance capitale pour l'application de la loi. L'héritier qui veut se faire attribuer la maison ou la petite propriété se heurte souvent à une grande difficulté, résultant de l'embarras dans lequel il se trouve pour se procurer la somme nécessaire à l'acquittement des soultes qui reviennent à ses cohéritiers. Souvent, la succession ne comporte pas d'autre actif que l'habitation à bon marché ou la petite propriété, indépendamment d'un mobilier sans grande valeur et d'une petite somme d'argent, alors que les soultes à payer sont

relativement élevées. Souvent aussi, l'attributaire n'a pas de ressources personnelles lui permettant d'acquitter immédiatement sa dette. La difficulté s'augmente de ce que l'attributaire est tenu d'acquitter immédiatement le droit de soulte ou de licitation (loi 22 frimaire an VII, art. 15 et 69, §§ 5 et 7); car la législation sur les habitations à bon marché ne fait bénéficier les héritiers d'aucun dégrèvement en ce qui concerne les droits de mutation dus à raison de la transmission de ces immeubles par voie de succession ou de partage ¹. Nous nous trouvons donc ici en présence d'une réelle difficulté pratique qui, vraisemblablement, est une des principales causes du peu de fréquence de l'emploi de la nouvelle procédure.

Lorsque l'attributaire n'a pas les fonds nécessaires pour acquitter immédiatement les soultes qui reviennent à ses cohéritiers, ceux-ci ont cependant un moyen de rendre l'attribution possible sans que leurs droits soient mis en péril : c'est de consentir à recevoir par annuités le montant de la soulte qui doit leur revenir. De cette façon, l'attributaire pourra arriver à acquitter intégralement sa dette, sans qu'il soit nécessaire pour lui de recourir à un emprunt. Et les cohéritiers, pour garantir le remboursement de leurs créances, n'auront qu'à user du moyen que leur donne l'article 2109 du Code civil, aux termes duquel « le cohéritier ou

1. D'après l'article 6 de la loi belge du 16 mai 1900, le droit d'enregistrement est réduit à 2 fr. 70 %, et le droit de transcription, à 0 fr. 60 % pour la reprise de l'immeuble.

Voir *infra*, Législation comparée.

« copartageant conserve son privilège sur les biens
« de chaque lot ou sur le bien licité, pour les soultes
« et retour de lots, ou pour le prix de la licitation,
« [par l'inscription faite à sa diligence, dans soixante
« jours, à dater de l'acte de partage ou de l'adju-
« dication par licitation, durant lequel temps aucune
« hypothèque ne peut avoir lieu sur le bien chargé
« de soulte ou adjugé par licitation, au préjudice
« du créancier de la soulte ou du prix ».

En inscrivant leur privilège dans le délai de soixante jours, à partir de l'attribution sur estimation, les cohéritiers de l'attributaire conservent leur droit de préférence sur l'immeuble successoral à l'encontre de ses créanciers chirographaires et même hypothécaires. Mais il faut se rappeler aussi qu'aux termes de la loi du 23 mars 1855, art. 6, alinéa 2, le délai imparti au copartageant pour la conservation du droit de suite n'est que de quarante-cinq jours, à compter du partage. En conséquence, tant que ce délai n'est pas expiré, le privilège peut être inscrit, nonobstant toute transcription d'actes qui serait faite au profit de tiers acquéreurs ; prise, après l'expiration de ce délai, l'inscription est inopérante, si l'immeuble grevé du privilège a été l'objet d'une aliénation suivie d'une transcription. Les cohéritiers de l'attributaire, en inscrivant leur privilège dans le délai de quarante-cinq jours à compter de l'attribution, conserveront leur droit de suite à l'égard d'un acquéreur de l'attributaire qui aurait transcrit son titre d'acquisition, et ils conserveront en même temps leur droit de préférence à l'égard des créanciers

hypothécaires de leur débiteur. Ils pourront donc, sans courir aucun risque, accorder un délai à l'attributaire pour le paiement des soultes. Ils ont intérêt aussi à le faire, car la vente en justice de l'immeuble entraînerait des frais très élevés, qui risqueraient d'absorber la presque totalité de l'actif de la succession.

Mais le juge peut-il accorder d'office un délai à l'attributaire, en vertu de l'article 1244 du Code civil, lorsque ses cohéritiers ne l'accordent pas eux-mêmes ? Cela ne peut faire aucun doute. L'article 1244 a précisément pour but de tempérer les rigueurs d'un créancier contre un débiteur gêné et de bonne volonté, en donnant aux juges le droit d'accorder des délais modérés pour le paiement, « en usant de ce pouvoir avec une grande réserve » ; mais le délai de grâce n'est accordé qu'en « considération de la position du débiteur », et il y a un certain nombre d'événements déterminés par l'article 124 du Code de procédure civile qui empêchent le débiteur de pouvoir en bénéficier. En général, la jurisprudence exige, pour que les dispositions de l'article 1244 du Code civil soient appliquées au débiteur, que l'exécution rigoureuse de la condamnation ou de l'obligation lui soit très nuisible, et que sa situation puisse faire espérer sa libération si un délai raisonnable lui est accordé. Or, en matière d'attribution, il en sera le plus souvent ainsi. L'immeuble acquis par l'attributaire n'a-t-il pas une valeur suffisante pour faire face au paiement des soultes, puisque leur montant est inférieur à la valeur totale de l'immeuble ? Les cohéritiers

ne sont-ils pas assurés du remboursement de leurs créances au moyen de l'inscription de leur privilège de copartageants ? Nous avons vu aussi qu'ils n'ont aucun intérêt à poursuivre rigoureusement l'attributaire, d'autant plus que les frais de saisie immobilière absorberaient fatalement une grande partie de la valeur de l'immeuble sans profit pour eux-mêmes. Rien ne s'oppose donc à ce que le juge de paix accorde à l'attributaire un délai raisonnable pour se libérer, lorsque sa situation mérite d'être prise en considération, et lorsque les cohéritiers s'obstinent, sans motif légitime à ne pas accepter d'être payés par annuités.

Mais si, dans certaines circonstances, le juge de paix ne croit pas devoir accorder un délai de grâce, l'attributaire qui n'aura pas les ressources suffisantes pour désintéresser ses cohéritiers, pourra recourir à un emprunt pour se procurer immédiatement la somme nécessaire. Il aura la faculté de s'adresser à un particulier, auquel il offrira, comme garantie de remboursement de sa créance, la subrogation dans le privilège de copartageant. Un emprunt, dans ces conditions, est sans doute très possible ; mais l'attributaire ne trouvera pas facilement des particuliers disposés à recevoir le remboursement de la somme prêtée au moyen d'acomptes périodiques répartis sur une période de temps assez grande. D'autre part, le taux de l'intérêt qui lui sera demandé sera souvent trop élevé pour

1. En ce sens : CHALLAMEL, *op. cit.*, p. 13 ; — MELLET, *op. cit.*, p. 132 ; — Circulaire du 5 mars 1903 ; — Justice de paix de Meung-sur-Loire, 7 février 1907. *Le Greffier*, p. 237.

qu'il puisse espérer sortir de la situation embarrassée dans laquelle il se trouve. Mais rien ne l'empêchera de s'adresser au Comité de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale dans la circonscription duquel il se trouve, auprès duquel il trouvera sans doute un concours empressé, et qui s'efforcera de lui procurer la somme nécessaire, à des conditions avantageuses tant au point de vue du taux de l'intérêt qu'au point de vue du mode de remboursement. Ce comité pourra le mettre en rapport avec une société de construction d'habitations à bon marché ou une société de crédit qui, ne construisant pas elle-même, a pour objet de faciliter l'achat ou la construction de maisons à bon marché. Nul doute que ces sociétés, interprétant leurs statuts d'une façon large, ne consentent un prêt à l'attributaire, remboursable par annuités et à un taux d'intérêt relativement réduit. Malheureusement, ces sociétés de crédit sont encore peu nombreuses chez nous, et leurs opérations sont trop limitées. En Belgique, où il existe une législation analogue à la nôtre depuis 1899, ces sociétés de crédit se sont multipliées et ont pris un essor magnifique. Elles ont contribué efficacement à l'application de la loi du 16 mai 1900, qui établit un régime successoral équivalent à celui des lois françaises de 1894 et 1906, en consentant à prêter à l'héritier qui exerce le droit de reprise. Mais, comme cette loi du 16 mai 1900 concerne, non seulement les maisons ouvrières, mais aussi les domaines ruraux, ces sociétés ne peuvent aider à la conservation de ces

derniers. C'est alors qu'on a vu intervenir les caisses agricoles *Raiffeisen*, sociétés de crédit très nombreuses et ayant des ressources considérables, grâce aux prêts qui leur sont consentis par la Caisse générale d'épargne et de retraite. Grâce à ces deux sortes de sociétés de crédit, les difficultés relatives au paiement des soultes, qu'on rencontrait en Belgique aussi bien que chez nous, n'ont pas entravé l'application du nouveau régime successoral.

En France, la loi de 1906 contribuera sans doute à augmenter le nombre des sociétés de construction et des sociétés de crédit, ainsi qu'à étendre le champ de leur activité. Désormais, ces sociétés bénéficieront du concours financier direct que peuvent leur apporter les départements et les communes, en même temps que les ressources susceptibles d'être mises à leur disposition par les établissements publics sont augmentées dans une notable proportion. Par suite, les particuliers auront plus de facilité pour obtenir un prêt hypothécaire de la part de ces sociétés. Il y a lieu de remarquer aussi que cette loi de 1906 autorise les caisses d'épargne à employer la totalité du revenu de leur fortune personnelle et le cinquième du capital de cette fortune en actions des sociétés dont nous venons de parler ou en prêts hypothécaires amortissables par annuités, au profit de particuliers désireux *d'acquérir* ou de construire des habitations à bon marché. (Art. 16.) Lorsqu'une demande d'emprunt lui sera soumise, il est donc à présumer que le Comité de patronage usera de son influence pour aplanir les difficultés et faciliter l'opération.

Enfin, avec la loi du 10 avril 1908, entre en jeu un organisme nouveau : ce sont les sociétés de crédit immobilier, qui ont pour objet de consentir aux emprunteurs remplissant les conditions prévues par cette loi *des prêts hypothécaires individuels*, destinés soit à l'acquisition de champs ou jardins ne dépassant pas un hectare, soit à l'acquisition ou à la construction de maisons individuelles à bon marché, et de faire des avances aux sociétés d'habitation à bon marché. (Art. 2.) Ces sociétés sont assurées par avance d'avoir toutes les ressources qui peuvent leur être nécessaires, puisque la loi prévoit que des avances peuvent leur être faites par l'Etat, à concurrence du chiffre de cent millions de francs. (Art. 6.) Innovation capitale ! Ces sociétés auront pour objet de consentir des prêts hypothécaires individuels, tant en vue de l'acquisition d'un champ ou jardin que d'une habitation à bon marché : mais les emprunteurs devront posséder le cinquième du prix, et passer avec la Caisse nationale d'assurances en cas de décès un contrat à prime unique, garantissant le paiement des annuités. (Art. 3.) Ces conditions seront facilement remplies quand l'emprunteur sera un héritier attributaire. Loin d'être un obstacle, le contrat d'assurances en cas de décès, désormais exigé des emprunteurs, facilitera singulièrement l'opération du prêt par la sécurité qu'il procurera, aussi bien à l'emprunteur qu'à la société de crédit elle-même. Désormais, l'attributaire qui aura souscrit un emprunt de cette nature aura la certitude absolue que, même au cas de mort prématurée,

l'immeuble restera aux mains de sa femme et de ses enfants, en même temps que sa dette sera éteinte par le jeu naturel de l'assurance en cas de décès. La difficulté relative au paiement des soultes perdra donc vraisemblablement de son importance, grâce aux nouveaux moyens de crédit.

§ 4

Incidents

I. — *Concours d'une demande d'attribution avec une demande en maintien de l'indivision.* — La loi du 30 novembre 1894 n'avait pas prévu cette difficulté ; mais elle a été résolue par l'article 44 du décret d'administration publique du 21 septembre 1895, dont les dispositions ont été reproduites par l'article 46 du décret du 10 janvier 1907, rendu en exécution de la loi du 12 avril 1906, lequel stipule : « En cas de désaccord..., le juge de
« paix prononce le maintien de l'indivision dans
« les limites fixées par la loi, à moins que l'attribu-
« tion de la maison ne soit demandée par quelqu'un
« des héritiers ou le conjoint survivant. » Donc, en cas de conflit entre une demande d'attribution et une demande en maintien de l'indivision, la première doit être accueillie de préférence à la seconde. Cette solution s'imposait. En effet, le maintien de l'indivision, malgré les avantages qu'il peut procurer dans certains cas, n'est qu'une solution provisoire, qui présente aussi ses dangers. Elle tend à ajourner l'attribution jusqu'au mo-

ment où elle sera possible, car c'est bien là le but poursuivi par le législateur. Le maintien de l'indivision est le moyen, tandis que l'attribution de la maison est le but. « Or c'est seulement quand
« certaines circonstances spéciales empêchent de
« réaliser directement le but poursuivi par une loi
« qu'il est rationnel d'utiliser les mesures provisoires qu'elle a organisées afin d'arriver au résultat définitif. Ce qui n'est jamais permis, c'est
« de subordonner le but au moyen ¹. »

D'ailleurs, il faut bien le remarquer, le concours de deux demandes différentes indique que les héritiers ne sont pas d'accord sur le parti à prendre. De là des difficultés en perspective, si le maintien de l'indivision est ordonné. Donner la préférence, dans ces conditions, à la demande d'attribution, c'est tarir la source de discussions et de chicanes au sein même de la famille. Au point de vue de la bonne administration des biens, il est nécessaire de faciliter sa transmission à celui des héritiers qui est le mieux désigné par ses aptitudes ou sa situation dans la famille. Selon l'expression de M. Challamel, « l'exercice du droit de propriété ne saurait être remis au suffrage universel ».

II. — *Demande en partage*. — Elle peut se produire à deux moments différents : avant la demande d'attribution ou après cette demande.

A.—Lorsqu'une demande en partage, en vertu de

1. MELLET, *op. cit.*, p. 128. — *De l'insaisissabilité et de l'attribution après décès*. Rapport au Congrès international de Bruxelles 1897, p. 8.

2. De l'insaisissabilité et de l'attribution après décès.

Rapport au Congrès international de Bruxelles, 1897, p. 8.

l'article 815 du Code civil, a été portée devant le Tribunal avant que le juge de paix ait été saisi d'une demande d'attribution, on peut se demander quel en sera le résultat. Cela dépendra de la volonté des parties intéressées. L'article 8 leur donne un moyen d'éviter les frais de la licitation, *si elles le veulent* ; il leur appartient de dire si elles entendent s'en servir. Les cohéritiers du demandeur en partage peuvent donc s'opposer à ce que la licitation soit ordonnée par le tribunal, en déclarant qu'ils sont prêts à saisir le juge de paix d'une demande d'attribution dans le délai qui leur sera imparti, ou en justifiant qu'ils ont déjà formé cette demande ¹.

Cette manière de voir est implicitement consacrée par la circulaire de M. le Garde des Sceaux du 5 mars 1903, où nous lisons : « Les tribunaux civils
« peuvent, d'ailleurs, contribuer aussi au dévelop-
« pement de l'œuvre entreprise par le législateur de
« 1894 et de 1896, en remettant à statuer sur les
« instances en licitation qui leur sont soumises,
« jusqu'à ce que les colicitants aient été, par l'in-
« termédiaire de leurs avoués, avertis de la situa-
« tion. Il va de soi que le tribunal devra ordonner
« la licitation dès que les parties, dûment avisées,
« lui auront fait connaître qu'elles renoncent
« expressément au bénéfice des dispositions législa-
« les. »

On voit que la circulaire, dans l'hypothèse où

1. En ce sens : CREVOISIER. — *Les habitations, la petite propriété et les maisons à bon marché*, p. 151.

nous nous plaçons, c'est-à-dire celle où une demande en partage a été formée devant le tribunal civil, admet que les parties intéressées peuvent obtenir un sursis pour leur permettre de faire les diligences nécessaires en vue de l'attribution sur estimation devant le juge de paix. Mais, comme le bénéfice de l'article 8 n'est pas imposé obligatoirement aux parties, elles peuvent y renoncer expressément, dit la circulaire, et, dans ce cas, le tribunal devra faire droit à la demande en partage et licitation. Cette interprétation est parfaitement conforme aux intentions du législateur. Les intéressés ont la faculté de s'en tenir au droit commun ou bien de réclamer l'application de l'article 8, si toutes les conditions sont remplies. Mais une demande antérieurement formée ne s'oppose pas à l'application des nouvelles dispositions; car l'avantage qu'elles sont susceptibles de procurer serait purement illusoire, s'il suffisait d'une demande en partage intentée par un héritier mal intentionné pour en priver définitivement les autres. Le législateur a certainement voulu assurer l'application effective de la nouvelle législation, et faire en sorte qu'elle ne reste pas lettre morte.

B. — Lorsqu'une demande en partage et licitation est portée devant le tribunal civil, après que le juge de paix a été saisi d'une demande d'attribution, on doit, *a fortiori*, admettre que le droit des parties d'user du bénéfice de l'article 8 reste entier. En conséquence, les parties intéressées, ainsi que le demandeur en attribution, pourront demander que le tribunal se dessaisisse de l'instance en par-

tage. Il est bien certain que le législateur, lorsqu'il a établi la procédure nouvelle, n'a nullement entendu qu'elle puisse être paralysée et mise en échec par une demande en partage, peut-être introduite dans un but vexatoire à l'égard du demandeur en attribution. Malgré la demande en partage, l'article 8 devra donc s'appliquer, pourvu que toutes les conditions exigées soient remplies. C'est ainsi d'ailleurs que la loi a été interprétée dans la pratique ¹, et cette interprétation a été adoptée par le ministère du Travail. ²

Nous nous sommes placé dans l'hypothèse d'une demande en partage formée par un cohéritier ; on peut se trouver aussi en présence d'une demande en partage formée par un créancier d'un des copartageants, en vertu de l'article 1166. Dans cette seconde hypothèse, les parties intéressées auront toujours le droit de demander l'attribution sur estimation ; car les créanciers n'ont le droit de demander le partage, au nom de leur débiteur, qu'au cas d'inaction de ce dernier. Il a même été décidé que, si le débiteur se décide à exercer le droit dont s'est prévalu son créancier, son action arrête l'action déjà intentée par le créancier. (Amiens, 6 août 1901 D, 1903, 2, 21.)

1. Justice de paix de Briénon (Yonne), 28 août 1903. *Décisions des juges de paix*, année 1903, p. 308. — En ce sens : CREVOISIER, *op. cit.*, p. 149.

2. Lettre du Ministre du Travail du 23 septembre 1907, rapportée dans Crevoisier, p. 170, où on lit : « Les conditions d'exercice de cette « faculté (reprise sur estimation) sont déterminées par l'article 8 sus-
« visé et par les articles 47 et suivants du décret du 10 janvier 1907, et
« il n'est pas douteux que cette faculté ne saurait être mise en échec
« par une demande en partage que formerait l'un des cohéritiers en
« vertu de l'article 815 du Code civil. »

III. — *Intervention des tiers.* En droit commun, la jurisprudence reconnaît le droit d'intervenir dans les instances à toutes les personnes qui ont un intérêt, même éventuel, à faire valoir. En ce qui concerne le partage, nous avons un texte, l'article 882 du Code civil, qui donne aux créanciers des copartageants le droit d'intervenir à leurs frais, alors même que le partage serait réalisé en dehors de toute instance, et cela par dérogation au principe qui ne permet pas aux créanciers d'intervenir dans les actes que fait leur débiteur, sauf à les attaquer ensuite, s'ils ont été faits en fraude de leurs droits. En matière de partage judiciaire, le droit d'intervention est reconnu d'une façon plus large encore, puisqu'il est admis qu'on peut intervenir dans une instance quand on y a intérêt. Pourront donc intervenir, non seulement les créanciers proprement dits, mais, d'une manière générale, tous les ayants cause des copartageants et tous ceux qui ont un intérêt juridique à intervenir.

L'attribution sur estimation valant partage en ce qui concerne les immeubles visés par la loi, il est rationnel d'admettre qu'auront le droit d'y intervenir tous ceux qui ont un intérêt à faire valoir : les créanciers personnels des copartageants, hypothécaires ou chirographaires, purs et simples, à terme ou conditionnels, et, d'une façon générale, leurs ayants cause ; mais ce droit n'appartient pas aux créanciers de la succession. L'intervention sera surtout utile aux tiers ayant un droit réel sur l'immeuble et désirant assurer la conserva-

tion de leurs droits, aux créanciers ayant une hypothèque constituée par l'un des copartageants, et qui désirent veiller à ce que l'attribution n'ait pas lieu en fraude de leurs droits.

Le droit d'intervention des créanciers étant reconnu, il n'y a aucune raison pour ne pas leur reconnaître aussi le droit d'opposition par application de l'article 882, lequel est ainsi conçu : « Les
« créanciers d'un copartageant, pour éviter que le
« partage soit fait en fraude de leurs droits, peuvent s'opposer à ce qu'il soit procédé hors leur
« présence ; ils ont le droit d'y intervenir à leurs
« frais, mais ils ne peuvent attaquer un partage
« consommé, à moins toutefois qu'il n'y ait été
« procédé sans eux et au préjudice d'une opposition qu'ils auraient formée. »

Par conséquent, les créanciers des copartageants ont le droit de s'opposer à ce qu'il soit procédé, hors de leur présence, à l'attribution sur estimation. Cette opposition sera recevable, conformément aux principes, tant que l'attribution n'aura pas été prononcée, et elle produira les mêmes effets qu'en matière de partage ordinaire. Le créancier opposant sera *partie nécessaire*, selon l'expression usitée, à toutes les opérations de l'attribution, et devra y être appelé pour la sauvegarde de ses droits.

En droit commun, on admet généralement que l'article 882 contient une disposition dérogatoire aux principes en matière d'action paulienne ¹, et

1. Cass., 7 février 1874 D. 74, 1, 281. — Cass., 17 novembre 1890, D. 91, 1, 25.

que les créanciers qui ont laissé le partage se consommer sans y intervenir ou sans y former opposition, n'ont point le droit de l'attaquer par le motif qu'il a été fait en fraude de leurs droits, et que la voie de la tierce opposition qui, dans cette hypothèse, n'est que l'application de l'article 1167 aux jugements, leur est également fermée pour attaquer les jugements qui ont fixé les bases du partage, ou qui en ont réglé les opérations ¹. Cependant, cette règle n'est pas absolue, et la jurisprudence y apporte deux tempéraments quand le partage est hâtif ou dissimulé. Dans ce cas, l'opposition des créanciers n'est pas exigée, à juste raison. (Cass., 17 novembre 1890, D. 91, 1, 25.) Nous pensons qu'il est logique d'admettre la même solution quand il s'agit de l'attribution sur estimation. Nous rappelons enfin que, suivant l'opinion générale, l'opposition peut être remplacée par un acte équipollent, par exemple par l'intervention des créanciers, l'opposition aux scellés, en vertu des articles 926 et 927 du Code de procédure civile; et même l'action en partage intentée par le créancier avant ou après la demande d'attribution.

Indépendamment de l'intervention des tiers et de l'opposition des créanciers, on peut se trouver en présence de poursuites tendant à saisie immobilière pratiquée par des créanciers de la succes-

1. Agen, 11 décembre 1854, S. 55, 2, 56. — Tribunal civil Seine 30 juin 1892. *Le Droit*, 12 juillet 1892. — Chambéry, 13 janvier 1897 D. P. 97, 2, 456. — AUBRY et RAU, 4^e édition, t. VI, p. 596.

sion ou des créanciers ayant un droit de suite qui ont fait signifier la sommation de payer ou délaisser, prévue par l'article 2169 du Code civil. Mais ces questions échappent totalement à la compétence du juge de paix, ainsi que les questions de privilège ou d'hypothèque. Lorsqu'il se présentera des difficultés de cette nature, le juge de paix appréciera si elles sont susceptibles d'être aplanies dans un certain délai, et, suivant les circonstances, renverra à statuer ou décidera que l'attribution ne peut avoir lieu.

Il peut arriver qu'un héritier ait cédé ses droits soit à un cohéritier, soit à un étranger. Si la cession a eu lieu en faveur d'un cohéritier, il ne peut en résulter aucune difficulté ; il y aura seulement une partie de moins en cause. Si la cession a été faite au profit d'un étranger, la question se pose de savoir si elle peut donner lieu au retrait successoral. Dans son étude sur le nouveau régime successoral, M. Challamel admet l'affirmative. Au contraire M. Ernst, dans son *Commentaire de la loi belge*, adopte la négative ¹, en se basant sur ce que le texte de l'article 841 suppose que la cession a pour objet un droit successif comprenant soit la totalité, soit une quote-part du droit héréditaire et que le cessionnaire ne se présente pas pour réclamer simplement un objet particulier. Par application de ce principe, qui est consacré d'ailleurs par la jurisprudence de la Cour de cassation (23 mars 1870, D. 70. 1. 422.), nous admettons que

1. *Op. cit.*, p. 48.

l'exercice du retrait n'est pas possible quand la cession porte seulement sur les droits d'un des héritiers dans l'immeuble tombant sous l'application de l'article 8. Mais, lorsque la cession porte sur une quote-part du droit héréditaire dans la succession, nous estimons que les cohéritiers du cédant pourraient écarter de la procédure d'attribution le cessionnaire en lui remboursant le prix de la cession, si l'immeuble à partager compose tout l'actif de la succession. Nous nous rangeons donc à un système intermédiaire.

SECTION III

Effets de l'attribution

§ I

Effets généraux de l'attribution

I. *Saisine et droits des créanciers.* — L'attribution sur estimation ne modifie pas les principes du Code civil en ce qui concerne la saisine. Elle n'empêche pas l'application de l'article 724 du Code civil, aux termes duquel les héritiers sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt, sous l'obligation d'acquitter toutes les charges de la succession.

Il n'en résulte aucune restriction des droits des créanciers. Les créanciers hypothécaires conservent le droit de suite et le droit de préférence sur l'immeuble attribué, sans préjudice de leur action

personnelle contre chacun des héritiers, si l'attribution entraîne acceptation de la succession. Les créanciers chirographaires conservent également les droits qu'ils tiennent du droit commun.

II. *Acceptation de la succession.* — Sur la question de savoir si l'attribution ou la reprise par un des héritiers produit acceptation de la succession, il y a lieu de se reporter à l'article 778 du Code civil, qui est ainsi conçu : « L'acceptation
« d'une succession peut être expresse ou tacite :
« elle est expresse quand on prend le titre ou la
« qualité d'héritier dans un acte authentique ou
« privé ; elle est tacite quand l'héritier fait un acte
« qui suppose nécessairement son intention d'ac-
« cepter, et qu'il n'aurait droit de faire qu'en sa
« qualité d'héritier. » Par application de cet article, la jurisprudence admet que l'action en partage entraîne acceptation expresse de la succession, lorsque l'héritier a pris dans l'assignation la qualité d'héritier. (Besançon, 18 mai 1892, D. 92, 2, 516), et que le fait par un ou plusieurs héritiers de participer au partage provoqué par un autre constitue un acte d'acceptation (Riom, 6 mars 1903, D. P. 1905, 2, 118). En ce qui concerne l'attribution sur estimation, il est logique d'admettre la même interprétation. Elle implique acceptation expresse de la part du demandeur, puisqu'il a pris dans un acte authentique la qualité d'héritier ; il en est de même à l'égard de ceux qui ont concouru et consenti à l'attribution. Mais les héritiers qui s'abstiennent de comparaître sur les convocations qui leur sont adressées ne doivent pas être

considérés comme acceptants: il en est de même pour pour ceux qui comparaissent pour être présents à l'attribution qu'ils ne peuvent empêcher, mais non pour y concourir.

III. *Bénéfice d'inventaire.* — Dans son commentaire de la loi belge du 16 mai 1900, M. Ernst arrive à conclure, contrairement à l'opinion qui avait été émise au cours des discussions devant les Chambres, que l'héritier qui exerce la reprise doit être considéré comme ayant voulu renoncer au bénéfice d'inventaire. Il fonde son opinion sur ce que l'héritier, bénéficiaire à l'avantage de soustraire ses biens à l'action des créanciers de la succession, à la condition d'observer les formalités prescrites par la loi pour la vente des biens (art. 805 et 806 du Code civil). Si l'héritier n'observe pas ces formalités, il devient héritier pur et simple. Les créanciers ne pourraient, sans une disposition expresse, être privés d'une garantie qu'ils tiennent du droit commun. Nous nous rangeons à cette opinion en observant que tous les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers. En conséquence, il serait inadmissible que, par l'effet du bénéfice d'inventaire suivi de l'attribution, certains biens soient soustraits à leur action, et que leurs droits sur les biens cèdent la place à un droit sur le prix qui a été fixé en dehors d'eux.

La situation est différente pour les cohéritiers de l'attributaire. L'attribution ne peut pas être considérée comme constituant, dans tous les cas, à leur égard, une renonciation au bénéfice d'inven-

taire, notamment lorsqu'ils comparaissent comme contraints à une opération qui peut avoir lieu malgré leur volonté. Mais, si les cohéritiers ont concouru volontairement à l'attribution et donné librement leur consentement à cette opération, il y a eu cession volontaire de leurs droits et, par conséquent, renonciation au bénéfice d'inventaire.

Cette déchéance ne se produit pas à l'égard des mineurs ou des interdits, puisque l'acceptation des successions ne peut avoir lieu, en ce qui les concerne, que sous bénéfice d'inventaire, et qu'il est admis généralement que les actes des tuteurs ne peuvent entraîner acceptation tacite. Mais les tuteurs, à raison des actes comportant acceptation tacite peuvent être passibles de dommages-intérêts envers les créanciers des incapables qu'ils représentent¹. Le juge de paix aura à éclairer le conseil de famille sur cette situation juridique, lorsque cette assemblée sera appelée à autoriser le tuteur à demander l'attribution au nom du mineur ou de l'interdit. Cette autorisation ne devra être accordée que sous réserve, en faveur des incapables, du bénéfice d'inventaire.

IV. *Garantie.* — L'attribution étant une forme de partage, elle donnera lieu à garantie entre les cohéritiers. Par application de l'article 884 du Code civil, les cohéritiers de l'attributaire seront garants envers lui des troubles et évictions qui viennent à se produire et procédant d'une cause antérieure au partage. L'attributaire ne doit pas être le seul à supporter la perte résultant de l'in-

1. BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. II, n° 2227.

division ; il est donc équitable de lui accorder une action en garantie contre ses cohéritiers, sinon la règle de l'égalité serait violée. Conformément aux principes de la matière, en cas de trouble et éviction, le recours de l'attributaire se divisera entre tous les héritiers en proportion de leurs parts dans la succession, et y compris l'héritier évincé lui-même, la portion de l'insolvable se répartissant entre tous les autres. (Art. 885.)

V. *Rescision pour cause de lésion*. — En droit commun, l'action en rescision est admise contre tout acte qui a pour objet de faire cesser l'indivision entre cohéritiers. (Art. 888.) Et suivant l'opinion dominante, elle peut être exercée aussi bien contre les partages faits en justice que contre les partages amiables ; elle a même été admise en ce qui concerne la licitation au profit d'un cohéritier. Cependant, en raison du principe : « Voies de nullité n'ont lieu contre jugements », on ne peut songer à attaquer par cette voie les jugements d'attribution, qui présentent beaucoup d'analogie avec les jugements d'adjudication, que si, n'ayant statué sur aucune contestation, ils n'ont pas l'autorité de la chose jugée et sont par conséquent, plutôt des actes judiciaires que des jugements. (Art. 730 C. pr. civ.). On ne pourrait, en effet, sans méconnaître l'autorité de la chose jugée, exercer l'action en rescision contre un jugement passé en force de chose jugée, qui a statué sur des contestations sérieuses en matière de partage ¹.

1. AUBRY et RAU, 4^e édition, t. VI, § 626, note 23, p. 584. — Baudry LACANTINERIE et WAHL, t. III, n^o 454^c

§ II

Effet déclaratif

I. Principe. — En droit romain, le partage était translatif de propriété. Cette opération s'analysait en un échange de parts indivises entre les cohéritiers : chacun d'eux était considéré comme ayant cédé aux autres la part qu'il avait dans leur lot et ayant reçu, à la place, celles que les autres possédaient dans le sien. La conséquence de ce système était que l'hypothèque constituée pendant l'indivision par l'un des copropriétaires sur sa part, continuait à grever chaque objet héréditaire pour cette part, même après qu'il avait été attribué en toute propriété par le partage aux autres cohéritiers.

Il n'en est plus ainsi en droit français ; le partage n'est plus attributif ou translatif de propriété, mais seulement déclaratif ou rétroactif. Ainsi que le dit l'article 883 du Code civil, « chaque héritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot ou à lui échus sur licitation et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession ». Les termes mêmes de cet article indiquent qu'il s'agit d'une simple fiction introduite dans nos lois pour des considérations d'ordre pratique. Or nous avons admis que l'attribution sur estimation qui a lieu en vertu de l'article 8 est un véritable partage d'attribution par autorité de justice. Devons-

nous admettre, par voie de conséquence, qu'elle a un caractère déclaratif, et non translatif ou attributif ?

Avant de répondre à cette question, il est utile de rappeler que, suivant l'opinion dominante de la jurisprudence, la règle de l'article 883 s'applique d'une manière générale à tout acte à titre onéreux, quelle que soit sa forme ou sa dénomination, qui a pour effet de faire cesser l'indivision. Peu importe que l'acte soit qualifié vente, cession, échange, transaction ou de toute autre manière. La licitation est assimilée au partage au point de vue de ses effets, quand l'adjudication a lieu au profit d'un cohéritier, sans qu'il y ait lieu de distinguer si les étrangers ont été ou non admis à enchérir. Mais la règle de l'article 883 ne s'applique pas au cas où l'adjudication sur licitation est prononcée au profit d'un tiers qui n'avait antérieurement aucun droit sur les effets qu'il a acquiesquelle que soit d'ailleurs l'attribution ultérieure du prix ¹. On admet aussi généralement que l'intention des parties ne doit pas être prise en considération pour déterminer la nature de l'acte intervenu entre elles, car, ni une déclaration expresse, ni une fausse dénomination donnée à l'acte, ne pourraient lui enlever le caractère déclaratif qui résulte de sa nature ou lui attribuer fictivement ce caractère. Il a même été décidé que le principe de l'article 883 s'applique à toute propriété indivise, quel que soit le titre de la posses-

1. Cass. civ. rej. 13 juin 1900. D. P. 1906, 1, 41

sion commune, et qu'il régit les rapports entre simples communistes ou coacquéreurs par indivis ; il est également applicable en matière de communauté légale ¹. Telle est la portée de la règle de l'article 883 en droit commun. L'exposé que nous venons de faire succinctement nous permet maintenant de conclure. L'attribution sur estimation est bien un acte à titre onéreux qui a pour effet de faire cesser l'indivision entre les cohéritiers. Tel est bien aussi le but poursuivi par les parties qui concourent à cette opération dont la nature n'est pas douteuse. Ainsi que nous l'avons dit, lorsque nous avons étudié la nature de l'attribution, la nouvelle législation apporte un nouveau procédé pour sortir de l'indivision successorale : le partage par attribution ou reprise sur estimation ². Ce procédé a, sur le partage en nature, l'avantage de tenir compte de la situation spéciale de la famille et, sur la licitation, celui de se réaliser à beaucoup moins de frais. Or, si on reconnaît au partage en nature et à la licitation au profit d'un cohéritier le caractère déclaratif, il semble bien qu'il doit, *a fortiori*, en être de même dans un cas exceptionnel où la fiction de l'article 883 prend un caractère de véritable réalité, puisque l'attribution sur estimation dérive de l'idée de la transmission intégrale du bien de famille des mains du défunt à celles de l'héritier attributaire.

Une objection assez sérieuse peut cependant

1. Req., 23 mars 1903 D. P. 1903, 1, 326.

2. Cass. civ rej., 18 juin 1900. D. P. 1906, 1, 41.

être formulée contre l'effet déclaratif de l'attribution sur estimation. En effet, la jurisprudence exige généralement, comme condition de l'application de l'article 883, que l'acte fasse cesser entièrement l'indivision entre tous les ayants droit. (Cass. 23 avril 1884, D. 85. 1. 19.) Or, peut-on faire remarquer, l'attribution sur estimation ne fait cesser l'indivision entre les cohéritiers qu'en ce qui concerne l'habitation à bon marché et la petite propriété. Oui, mais d'une façon générale, l'attribution fera cesser totalement l'indivision relativement aux successions de « personnes peu fortunées », qui ne comprendront le plus souvent, indépendamment de l'immeuble rentrant dans les conditions de la loi, qu'un mobilier de valeur minime qui sera vendu pour payer les frais de dernière maladie ou les dettes de succession. Dans ces conditions, l'attribution fera cesser complètement l'indivision à l'égard de tous les ayants droit. D'un autre côté, il y a lieu de remarquer que la condition dont nous parlons n'est pas rigoureusement exigée par les décisions les plus récentes. (Cass. 21 mai 1895, D. 96, 1, 210.) Nous concluons donc que l'effet déclaratif doit être reconnu à l'attribution sur estimation ¹.

II. *Conséquences de l'effet déclaratif.* — Le principe étant admis, il y a lieu d'en tirer les conséquences en droit civil et en droit fiscal :

1^o Au point de vue des droits réels consentis pendant l'indivision, l'effet déclaratif de l'attribution

En ce sens : ERNST, *op. cit.*, p. 122.

bution entraîne des conséquences importantes. L'héritier attributaire doit être considéré comme ayant été propriétaire de l'immeuble dès l'ouverture de la succession. En conséquence, tous les droits réels de servitude et autres constitués pendant l'indivision par les cohéritiers de l'attributaire s'évanouissent rétroactivement au moment de l'attribution, et les hypothèques consenties, pendant la même période, par les mêmes personnes se trouvent éteintes. Ces actes sont au contraire maintenus, s'ils ont été faits par l'attributaire. Ce principe s'applique aussi bien aux hypothèques légales et judiciaires qu'aux hypothèques conventionnelles. L'effet déclaratif leur enlève tout effet juridique, en sorte que le créancier ne peut même plus se faire payer sur le prix. Sur cette première conséquence qu'on déduit de l'effet déclaratif du partage de droit commun, la jurisprudence et la doctrine sont conformes ¹.

2° On admet généralement que le partage ne peut pas être résolu pour défaut de paiement d'une soulte ou d'un prix de licitation, parce qu'en raison de l'effet déclaratif du partage, les cohéritiers ne sont pas les ayants cause les uns des autres ; ils tiennent leurs droits du défunt ². Par application du principe, nous décidons que le cohéritier de l'attributaire n'a point, à la différence du vendeur,

1. AUBRY et RAU, 4^e édition, t. VI, § 625, p. 561. — BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. III, n° 4366 et 4361. — DANIEL DE FOLLEVILLE *Revue générale du droit, de la législation et de la jurisprudence*, 1877, p. 40. — Tribunal civil Seine 28 novembre 1893.

2. AUBRY et RAU, t. VI, § 626, p. 562, 4^e édition. — GUILLOUARD, *Traité de la vente*, t. II, n° 735

l'action en résolution pour défaut de paiement de la soulte qui lui revient; car il s'agit non pas d'une vente mais d'un partage. Par suite, le paiement de la soulte est garanti, non par le privilège du vendeur, mais par celui du copartageant.

Comme corollaire de l'absence d'action en résolution en matière de partage, on décide que le cohéritier qui s'est rendu adjudicataire sur licitation n'est pas soumis à la vente sur folle enchère, en cas d'inexécution des conditions qui lui sont imposées, à moins d'une clause expresse contenue dans le cahier des charges ¹. Cela nous amène à décider que le jugement d'attribution ne peut être remis en question par la voie de la folle enchère, en cas d'inexécution des conditions.

3° Lorsqu'il s'agit de régler les effets des interruptions ou suspensions de prescriptions en matière de biens ou de droits indivis entre héritiers, la fiction de l'article 883 doit être écartée, suivant la plupart des auteurs. Mais la jurisprudence de la Cour de cassation est en sens contraire. (Civ. 2 décembre 1845, D., P. 46, 1, 21.) D'après cette jurisprudence appliquée à l'attribution sur estimation, l'égard de l'immeuble qui lui est attribué de la suspension de prescription résultant de la minorité de son cohéritier.

4° L'héritier attributaire pourra-t-il à l'égard de l'immeuble qui lui est attribué, joindre la possession antérieure au partage à sa propre posses-

1. BAUDRY-LACAUTINERIE et WAHL, n° 4405. — Grenoble, 30 juillet 1897 D. P. 98, 2, 414.

sion à l'effet de bénéficier de la prescription ou d'exercer les actions possessoires ? On accorde généralement ce droit à l'héritier copartageant à cause du caractère déclaratif du partage ¹. Nous pensons qu'il y a lieu d'adopter la même décision en ce qui concerne l'attribution sur estimation.

5° A l'effet déclaratif du partage se rattache la situation de l'attributaire au point de vue des hypothèques grevant l'immeuble attribué et constituées par le défunt. Doit-on considérer l'attributaire comme un tiers détenteur vis-à-vis de celui qui a constitué les hypothèques, et lui reconnaître le droit de purger en signifiant son titre aux créanciers inscrits et en leur faisant l'offre de son prix, conformément aux articles 2183 et 2184 du Code civil ? Si on lui reconnaît ce droit, on admet par là même que les créanciers inscrits ont, dans les conditions déterminées par l'article 2185, le droit de faire surenchère du dixième sur le prix d'attribution. Cette opinion nous paraît inadmissible pour trois raisons : (a) à cause de l'effet déclaratif du partage applicable à l'attribution ; (b) parce que l'héritier attributaire, ayant fait acte d'acceptation de la succession du défunt, est tenu d'acquitter ses dettes *ultra vires*, c'est-à-dire sur son propre patrimoine ; (c) parce que la purge aboutirait à un résultat contraire à celui visé par le législateur en notre matière.

1. DEMOLOMBE, t. XVII, p. 325. — Daniel DE FOLLEVILLE. — *De la jonction des possessions*, n° 45. *Revue pratique de droit français*, t. XXXI, 1871, 4. 369.

En sens contraire : BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. III, n° 4417.

Pour développer succinctement ces raisons, rappelons qu'en raison de l'effet déclaratif qu'elle produit, l'attribution n'est pas translatrice de propriété, mais seulement déclarative de droit. Or l'article 2181 ne prévoit la purge que pour les contrats translatifs de propriété, et réserve ce droit aux tiers détenteurs de l'immeuble hypothéqué. L'attributaire, ayant fait acte d'acceptation expresse de la succession, est tenu en qualité d'héritier pur et simple, sur son propre patrimoine, des obligations qui ont donné lieu à hypothèque : ce n'est pas un tiers détenteur tenu seulement *propter rem*, mais un ayant cause universel du défunt. Il n'a donc pas le droit de purger ; car cette procédure peut aboutir à un paiement partiel que le créancier n'est pas tenu d'accepter de celui qui est son débiteur. Au surplus, la purge serait inutile, car le créancier aurait toujours le droit d'exercer des poursuites contre son débiteur. Le droit de purge entraînerait, par voie de conséquence, le droit pour les créanciers de faire surenchère du dixième sur le prix d'attribution, et cette surenchère pourrait aboutir à l'adjudication de l'immeuble à un étranger, ce qui est manifestement contraire au but poursuivi par le législateur. D'ailleurs, les créanciers hypothécaires de la succession ne peuvent, en principe, être lésés par l'attribution, puisqu'ils conservent le droit de suite et le droit de préférence sur l'immeuble attribué, ainsi que nous l'avons vu. Ils ont, comme les créanciers des héritiers, le droit d'intervenir à l'attribution pour la sauvegarde de leurs intérêts. Après la prononcia-

tion de l'attribution, ils ont encore la ressource de la tierce opposition pour obtenir la rétractation ou la réformation du jugement.

6° Le jugement prononçant l'attribution sur estimation n'est pas soumis à la transcription, la loi du 23 mars 1855 n'ayant pas soumis les partages à la transcription à cause de leur effet déclaratif ¹. Cette conséquence est peut-être fâcheuse, car la transcription aurait toute son utilité dans certains cas. En Belgique, la situation n'est pas la même ; le partage doit être transcrit, car la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 soumet à la transcription les actes déclaratifs aussi bien que les actes translatifs. (Art. 18.)

7° On discute beaucoup, en droit commun, si l'effet déclaratif régit les ayants cause des cohéritiers aussi bien que les cohéritiers eux-mêmes. Cette question se pose, par exemple, lorsqu'une succession comprenant des meubles et des immeubles est échue à une personne mariée sous le régime de la communauté légale. Les meubles tombent en communauté, et non les immeubles. Il importe alors de savoir si l'effet déclaratif du partage se produit même à l'égard de la communauté ; car, si on écarte l'article 883, la communauté n'aura pas à souffrir du partage, parce que le droit de l'époux était mobilier pour partie pendant l'indivision. Si on applique, au contraire, cet article, le droit de la communauté sera variable et

1. HUC, tome v, n° 439. — BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. III, n° 4397. — MOURLON. — *Traité de la transcription*, n° 87. — DANIEL DE FOLLEVILLE. — *Effet déclaratif du partage*, n° 17.

sera déterminé par le partage. Nous n'entrerons pas dans cette controverse, et nous nous bornerons à dire que cette question perd tout son intérêt quand il s'agit de l'attribution sur estimation. En effet, en supposant que la succession comprenne des meubles et une habitation à bon marché, si cette habitation est attribuée à l'époux commun en biens, cette attribution n'aura pas fait cesser l'indivision en ce qui concerne les meubles, et la communauté aura toujours à recueillir une part dans ces meubles. L'effet déclaratif n'a donc aucune influence sur la part de communauté, qui reste fixe.

8° En droit fiscal, l'effet déclaratif a des conséquences plus restreintes qu'en droit civil. En vertu de l'effet déclaratif, le partage n'est pas soumis en principe aux droits proportionnels de mutation d'après le tarif ordinaire, mais seulement à un droit proportionnel de 0 fr. 20 pour cent (L. 22 avril 1905, art. 5) ; mais il n'en est ainsi que dans les partages en nature. Pour les partages avec soultes et les licitations, l'héritier est traité comme acheteur pour tout ce qui excède sa part primitive ; il paie le droit proportionnel de mutation sur tout ce qu'on appelle les parts acquises. Ce droit est de 4 % non compris les décimes. (L. 22 frimaire an VII, art. 69, § 5, 6° et 7°, § 7, 4° et 5°.)

SECTION IV

Rôle et compétence du juge de paix Étude de quelques difficultés pratiques

Avant de passer à l'étude de la procédure proprement dite, nous croyons utile de compléter ce que nous avons dit au sujet de l'attribution sur estimation, en précisant le rôle du juge de paix en cette matière.

Il y avait, nous l'avons dit, de puissantes raisons économiques pour chercher à faciliter la transmission de la petite propriété, en même temps qu'on donnait à un grand nombre de personnes les moyens de l'acquérir. L'attribution sur estimation réalise une amélioration importante sur les règles du Code civil en assurant la transmission intégrale de l'immeuble à un membre de la famille, en réduisant les formalités au strict nécessaire et en diminuant dans une grande proportion le chiffre des frais. En raison de son utilité pratique, elle sera plus fréquemment employée que le maintien de l'indivision, qui a surtout pour but de préparer les voies à une attribution ultérieure. Les juges de paix seront donc appelés assez souvent à en connaître, surtout depuis la loi du 10 avril 1908. Renvoyer les gens *peu fortunés* devant la juridiction cantonale, quand il s'agit du partage d'immeubles de valeur minime, est chose très naturelle et très juste, en raison de la nécessité d'obtenir une solution rapide et à peu de frais. Ils trouveront là un juge

bien au courant de l'état et de la valeur des biens, ou tout au moins bien placé pour s'en faire une idée exacte, renseigné aussi sur la situation de la famille et sur les moyens d'apaiser les conflits qui peuvent s'élever entre ses membres. Lorsque l'immeuble successoral est attribué à un des héritiers, il importe de sauvegarder les intérêts des incapables, mineurs ou interdits, qui pourraient être encore plus sérieusement menacés qu'au cas de maintien de l'indivision ; ces fonctions tutélaires reviennent naturellement au magistrat cantonal. Sans doute, la nécessité d'un contrôle de l'autorité judiciaire s'impose pour éviter toute conclusion frauduleuse entre les héritiers ; mais, pour que l'attribution à un seul des ayants droit soit acceptée par tous comme une solution juste et équitable, il est nécessaire qu'ils soient appelés à donner directement leur avis, et à faire valoir leurs vues personnelles sans intermédiaires d'aucune sorte, et que l'intervention de l'autorité judiciaire se manifeste avec un caractère nettement familial. Aussi, nous pensons, avec les quelques auteurs qui ont écrit sur la matière, que c'est avec raison que la nouvelle législation donne aux juges de paix, en matière successorale, un rôle inconnu jusqu'à ce jour ¹.

Le nouveau mode de partage, qui aboutit à l'attribution sur estimation, ne connaît pas les formalités compliquées et onéreuses du partage de droit commun. Mais, par suite même de la simplification

1. En ce sens : CHALLAMEL et MELLET, *op. cit.* — MERCIER. — *De la réforme du partage judiciaire*. Thèse. Paris 1905, p. 45.

du procédé, le rôle du juge s'étend conformément à la tendance du législateur moderne en matière de partage. Il n'assiste plus impassible aux conflits qui peuvent s'élever entre les héritiers ; mais, prenant une part active à toutes les opérations, il s'efforce de prévenir les difficultés. En matière d'attribution, le juge de paix aura à intervenir à divers titres. Comme conseil des parties, il fera connaître aux parties intéressées, chaque fois qu'il en aura l'occasion, les avantages des nouvelles dispositions législatives, notamment lors des réunions des conseils de famille qui auront lieu obligatoirement au moment de l'ouverture de la succession pour l'organisation de la tutelle. Ces conseils seront ainsi appelés à délibérer sur l'opportunité du maintien de l'indivision ou de l'attribution sur estimation, en vue de l'intérêt des mineurs.

Lorsque la demande d'attribution sera faite, des difficultés pourront s'élever au sujet de la désignation de l'attributaire, de l'estimation de l'immeuble, ou pour le règlement des soultes à verser aux cohéritiers ; alors le juge de paix interviendra comme conciliateur pour faire entendre la voix de la raison et dissiper les malentendus. Il aura aussi à rendre des décisions ayant un caractère nettement contentieux sur des questions de forme et de fond. Par l'exposé que nous venons de faire, on peut se rendre compte que sa tâche sera parfois délicate ; car l'attribution sur estimation met en jeu de nombreuses et importantes dispositions de nos lois civiles. Leur adaptation avec le nouveau mode de partage présente quelques difficultés, d'autant

plus que la jurisprudence est encore à créer sur cette question. Il est bon de remarquer que le juge de paix ne jouit pas ici, comme en matière d'indivision, d'un pouvoir en quelque sorte discrétionnaire pour accueillir ou rejeter la demande. Ainsi que le fait remarquer la circulaire de M. le Garde des sceaux du 5 mars 1903, « le pouvoir du magis-
« trat se borne, en cette matière, à contrôler le
« droit du demandeur, à déterminer entre plu-
« sieurs demandes celle qui, aux termes de la loi,
« doit être préférée aux autres et, en cas de désac-
« cord, sur la valeur de l'immeuble à fixer le
« montant de la soulte et les conditions de paie-
« ment ». Mais la circulaire ne fait que résumer ici l'ensemble des opérations. Incontestablement, le juge de paix aura à se préoccuper d'autres questions que met en jeu l'attribution sur estimation, ainsi que nous l'avons vu au cours de ce chapitre.

Nous allons aborder maintenant l'examen d'une difficulté pratique d'une importance toute particulière au point de vue de l'application de l'article 8. Il s'agit de déterminer la compétence du juge de paix en ce qui concerne la fixation des soultes qui devront être versées par l'attributaire à ses cohéritiers. D'après une opinion, il serait douteux que le juge de paix pût rien prescrire comme conséquence de ses propres décisions ; il devrait se borner à désigner l'attributaire et à fixer le prix de l'attribution. Son pouvoir de juridiction cesserait avec la fixation du prix d'attribution ¹. Mais, si

1. En ce sens : CHALIAMEL. — Rapport au Congrès de Bruxelles de 1897, op. cit. p. 14.

on admet cette opinion, on est obligé de reconnaître que l'article 8 n'apportera souvent aux parties intéressées qu'un avantage problématique. En effet, l'attribution prononcée et le prix de l'immeuble fixé, il est nécessaire de déterminer le montant de la soulte à revenir à chacun des héritiers. Pas de difficultés possibles, si les parties majeures et maîtresses de leurs droits sont d'accord sur ce point ; la convention qui interviendra entre elles relativement aux soultes sera insérée dans le procès-verbal d'attribution, ou fera l'objet d'une convention séparée. C'est dans cette hypothèse que paraît se placer l'article 47 du décret du 10 janvier 1907, lorsqu'il stipule, dans son dernier alinéa : « Il est
« sur-le-champ dressé procès-verbal de l'attribution,
« ainsi que des conventions relatives au paiement
« des soultes et autres conditions accessoires. » Les articles suivants du décret prévoient le cas où les parties ne sont plus d'accord sur l'estimation de la maison. Dans ce cas, le juge de paix ordonne une expertise, qui est faite par le comité de patronage des habitations à bon marché. Et le dernier alinéa de l'article 49 stipule : « à défaut de conciliation, il (le juge de paix) fixe lui-même, d'après
« tous les éléments de la cause, le prix de la maison
« et procède, comme il est dit à l'article 47 ci-dessus,
« à son attribution. » Donc, en cas de désaccord, le juge de paix fixe lui-même le prix de l'immeuble, et prononce l'attribution dans les conditions déterminées par l'article 47. Or cet article ne s'occupe pas seulement du mode à employer pour la désignation de l'attributaire, mais encore des conven-

tions relatives aux soultes. Ne peut-on pas en conclure que le législateur a donné implicitement compétence au juge de paix pour la détermination des soultes ; même au cas de désaccord entre les parties ? Tout nous paraît conseiller d'adopter cette solution ; car, dans l'application de l'article 8, il paraît indispensable d'éviter aux parties intéressées les difficultés et les conflits qui ne manqueraient pas de naître, si on s'en remettait à elles-mêmes pour la fixation des soultes ¹.

D'après la loi belge (art. 4), le juge de paix vide les contestations relatives au droit de reprise et à l'estimation de l'immeuble, et renvoie les parties intéressées devant un notaire pour la passation de l'acte. Ici, le pouvoir du juge de paix de commettre un notaire tranche toute difficulté. On comprend, dans ces conditions, que le juge de paix n'ait pas à se prononcer sur le montant de la soulte que l'intéressé reprenant aura à payer aux ayants droit et sur la part qui revient à chacun de ceux-ci. Le juge de paix se borne à procéder à l'évaluation de l'immeuble. Quant aux questions qui se rattachent à la liquidation de la succession, elles échappent à sa compétence ².

La situation n'est pas la même chez nous ; le juge de paix n'a pas pouvoir de commettre un notaire. On ne peut donc adopter la même solution. Celle que nous soutenons se déduit aussi du droit

1. Justice de p. Saint-Valéry-en-Caux, 22 décembre 1905. *Le Greffier*, 1907, p. 179. — Justice de p. de Bacqueville, 26 février 1907 et 1^{er} octobre 1907.

2. ERNST, *op. cit.*, p. 180.

que nous avons reconnu¹ au juge de paix, conformément à la circulaire ministérielle du 5 mars 1903, d'accorder d'office un délai de grâce à l'attributaire pour le versement des soultes à ses cohéritiers.

Mais on entrevoit aussitôt une autre difficulté au sujet de la compétence du juge de paix ; elle résulte de ce que la nouvelle procédure a seulement pour but d'éviter la licitation de l'immeuble et ne peut se substituer à toute la procédure de partage. « Ainsi donc, lorsqu'il y aura des mineurs, « et que, par suite de l'existence dans la succession « de biens autres que l'habitation à bon marché, « il sera nécessaire de procéder à un partage judiciaire, le juge de paix n'aura pas qualité pour y « procéder¹ ». Par suite de cette situation, l'application de l'article 8 perdra parfois une partie de son utilité ; car, si les parties intéressées sont obligées, après la prononciation de l'attribution de l'immeuble rentrant dans les conditions de la loi, de porter devant le tribunal civil une action en partage judiciaire pour le surplus de la succession, on retombera dans les inconvénients du partage judiciaire. Mais ainsi que le fait remarquer la circulaire précitée, rien n'empêcherait les parties « de surseoir au partage définitif et de se contenter, « une fois la maison attribuée, d'un partage provisionnel dans les conditions prévues par l'article 840 du Code civil ».

D'un autre côté, s'il y a conjoint survivant, celui-ci peut avoir des reprises à exercer ou des

1. Circulaire du 5 mars 1903.

récompenses à prélever. Il peut également y avoir lieu à rapport par un cohéritier du montant des donations entre vifs qui lui ont été faites par le défunt. Quand toutes les parties sont majeures et maîtresses de leurs droits, elles peuvent consentir à une liquidation amiable accessoire au procès-verbal d'attribution, ou bien y procéder par procès-verbal séparé. Mais, s'il y a des mineurs en cause, une liquidation judiciaire s'impose en principe. Cependant, nous estimons que la situation pourra assez souvent être réglée par le juge de paix : car le testament, le contrat de mariage et les donations entre vifs ne sont guère usités chez les gens peu fortunés, et, par conséquent, les droits des parties sont faciles à déterminer ¹. La circulaire du 5 mars 1903 admet implicitement cette manière de voir en décidant que le juge de paix devra renvoyer les parties à se pourvoir après que l'attribution de l'immeuble a été prononcée, « lorsque
« les héritiers ou le conjoint survivant ont des
« reprises à faire valoir, et que le liquidation de la
« succession présente des difficultés que le juge
« de paix ne peut pas prendre sur lui de tran-
« cher ». Il en résulte que le juge de paix peut fixer les droits des parties dans certains cas laissés à son appréciation. Il en sera ainsi notamment lorsque l'immeuble attribué compose tout l'actif de la succession. Mais l'existence d'un petit mobilier, indépendant de l'immeuble, ne serait pas cepen-

1. Justice de paix de Saint-Valéry-en-Caux, 22 décembre 1905. *Le Greffier* 1907, p. 179.

dant un obstacle, car la vente en sera souvent nécessaire pour le paiement des dettes de succession. L'interprétation que nous adoptons, en ce qui concerne le rôle du juge de paix relativement à la fixation du montant des soultes et des droits des parties, nous paraît d'ailleurs correspondre à une nécessité pratique ; car les héritiers appelés à la succession dont dépend l'habitation à bon marché ou la petite propriété, sont souvent des gens peu fortunés, des ouvriers très peu au courant des choses du droit. Suffirait-il d'attribuer l'immeuble à l'un d'entre eux et de fixer le prix de l'attribution, en leur laissant le soin de déterminer la part qui revient à chacun d'eux après liquidation de leurs droits respectifs ? Quelle serait la valeur d'une convention de ce genre quand des mineurs se trouvent parmi les héritiers ? Il faut donc, selon nous, étant donné le laconisme de la loi, laisser au juge de paix le soin d'apprécier, suivant les circonstances, s'il doit fixer le montant des soultes, ou s'il doit se borner à prononcer l'attribution en fixant le prix de l'immeuble en renvoyant les parties à se pourvoir pour le surplus.

S'il est permis de regretter que l'interprétation de l'article 8 laisse la place à des incertitudes, il faut se souvenir qu'il ne constitue que « l'ébauche de » la réforme successorale ». Cependant, le nouveau régime est susceptible de produire de bons résultats, surtout dans les campagnes où son application paraît devoir être assez fréquente depuis la loi du 10 avril 1908. Dans les nouvelles attributions qui en résultent pour les magistrats cantonaux,

il faudra une expérience éclairée, le sentiment de la mesure, en même temps que du zèle pour le bien public. Les nouvelles règles appellent donc particulièrement leur attention.

Par application de l'article 40 du décret du 10 janvier 1907, dont nous avons parlé à propos du maintien de l'indivision, le juge de paix compétent n'est pas celui de la situation de l'immeuble, mais celui de l'ouverture de la succession. On ne peut qu'approuver cette solution. En effet, le juge de paix de l'ouverture de la succession est le mieux placé pour apprécier les circonstances qui sont de nature à l'éclairer sur l'opportunité du maintien de l'indivision ou de l'attribution sur estimation.

TITRE III

Procédure proprement dite et application de la nouvelle législation

DIVISION

Sous ce titre, nous étudierons la procédure à suivre pour l'application de l'article 8 et les voies de recours ouvertes aux parties : ce sera l'objet du premier chapitre. Puis, nous nous attacherons à délimiter les domaines respectifs d'application des lois du 12 avril 1906 et 30 novembre 1894, car cette dernière loi n'est pas définitivement abrogée. Elle reste applicable dans une certaine limite, ainsi que le décret du 21 septembre 1895, remplacé en principe par le décret du 10 janvier 1907. Ce sera l'objet du second chapitre.

CHAPITRE PREMIER

PROCÉDURE PROPREMENT DITE ET VOIES DE RECOURS

SECTION I

Compétence

L'article 8 introduit, nous l'avons vu, deux dérogations au régime successoral : maintien de l'indivision et attribution sur estimation.

Le juge de paix seul est compétent pour connaître des demandes relatives à ces dérogations. Par conséquent, le tribunal civil est incompétent *ratione materiæ* pour prononcer le maintien de l'indivision ou l'attribution dans les conditions déterminées par l'article 8, car il s'agit d'une règle de compétence établie pour des motifs d'ordre public. Il est toujours compétent, il est vrai, pour connaître d'une action en partage et liquidation d'une succession comprenant une habitation à bon marché ou une petite propriété rentrant dans les conditions de la loi du 10 avril 1908, mais les parties intéressées peuvent demander que le tribunal se dessaisisse de l'affaire si elles veulent user du bénéfice de l'article 8. Si, au cours d'une

instance en partage, une des parties justifie avoir formé devant le juge de paix une demande en maintien de l'indivision ou en attribution de l'habitation à bon marché ou de la petite propriété, le tribunal doit surseoir à statuer, et au besoin renvoyer les parties devant le juge de paix. Nous avons examiné précédemment les conséquences de cette situation ; mais, dans ce cas, il n'y a pas, à proprement parler, incompétence du tribunal, mais seulement une fin de non-recevoir contre la demande en partage. Comme toutes les exceptions, cette fin de non-recevoir peut être couverte par le silence des parties, mais lorsqu'elle est redevable et fondée, le tribunal ne peut statuer sur l'action en partage. S'il en était autrement, le droit d'user de l'article 8 pourrait toujours être paralysé au moyen d'une demande en partage.

Nous renvoyons, en ce qui concerne les raisons qui ont fait adopter cette règle de compétence, à ce que nous avons dit précédemment ¹. Ainsi que nous l'avons fait remarquer, il n'y avait aucune raison pour déroger, sur ce point, à l'article 59, § 6 du Code de procédure civile qui, en matière de succession, donne compétence au tribunal du lieu où la succession est ouverte.

Par application de cette règle, le juge de paix de la situation de l'immeuble serait *incompétent ratione personæ*, par rapport au juge de paix de l'ouverture de la succession pour connaître d'une

1. V. *supra*, p. 154 et 243.

demande rentrant dans les conditions de l'article 8, et l'exception d'incompétence de cette nature devrait être opposée, conformément aux règles de droit commun.

SECTION II

Marche de la procédure

Les articles 40 et 50 inclus du décret du 10 janvier 1907 contiennent des indications précises et détaillées sur la procédure. Elle varie suivant que toutes les parties sont capables et présentes, ou que l'une ou plusieurs d'entre elles sont incapables ou font défaut. Nous nous placerons successivement dans chacune de ces hypothèses.

§ I

Toutes les parties sont capables

La procédure commence par une déclaration faite par l'un des ayants droit au greffe de la justice de paix et indiquant l'objet de la demande : maintien de l'indivision ou attribution sur estimation.

Conformément à l'article 41 du décret, cette déclaration qui est reçue par le greffier doit contenir, en outre : 1° les noms, prénoms, profession et domicile du requérant et la qualité en laquelle il agit ; 2° les noms, prénoms, profession et domicile du conjoint survivant et de chacun des héritiers ou successeurs, à titre universel, ainsi que

leurs représentants légaux. Elle est signée par le requérant et contresignée par le greffier. Il y est joint un extrait du rôle de la contribution foncière ou un certificat du directeur des contributions directes attestant que la valeur locative de la maison ne dépasse pas les maxima déterminés par l'article 5 de la loi. Le requérant doit en outre consigner une somme suffisante pour couvrir les frais immédiats de procédure. Le juge de paix en détermine, s'il y a lieu, le montant. L'article susvisé n'exige pas autre chose en ce qui concerne la déclaration qu'il prévoit, mais on peut se demander si le certificat de salubrité prévu par l'article 5 de la loi du 12 avril 1906 ne devrait pas être joint à la demande. Cette formalité n'est pas exigée par le décret ; elle ne doit donc pas être considérée comme indispensable. Cependant, nous pensons, bien que le décret ne l'exige pas davantage, que ce requérant doit joindre à sa déclaration un certificat du maire de la situation de l'immeuble constatant le chiffre de la population de la commune d'après le dernier recensement. Ce certificat est indispensable en ce qui concerne les maisons à bon marché, pour s'assurer que leur valeur locative ne dépasse pas les maxima prévus par la loi.

Signalons aussi, en passant, que l'article 41 du décret exige toujours un extrait du rôle de la contribution foncière, qui indique seulement le revenu net imposable. Or, on ne doit se préoccuper maintenant que de la *valeur locative réelle* de l'immeuble.

La déclaration faite, le juge de paix saisi de la

demande convoque tous les intéressés ou leurs représentants, par lettres recommandées, expédiées par le greffier. Les avis de réception sont joints au dossier de l'affaire. Les intéressés sont tenus de comparaître dans les délais et formes fixés conformément aux articles 411 et 412 du Code civil. (Art. 44.) En conséquence, il devra y avoir un intervalle de trois jours au moins entre le jour de la réception de la lettre et le jour de la comparution, quand toutes les parties résideront dans la commune ou dans la distance de deux myriamètres. Quand il s'en trouvera de domiciliées au delà de cette distance, le délai sera augmenté d'un jour par trois myriamètres. Elles devront comparaître en personne ou par mandataire spécial. L'article 45 prévoit le cas où l'un des intéressés est sans domicile ni résidence connus ; dans ce cas, le juge de paix, à la requête de la partie la plus diligente, lui nomme un mandataire spécial à moins que le tribunal, en vertu de l'article 43 du Code civil, n'ait déjà commis un notaire pour les représenter. Au jour fixé, les parties se réunissent. Si elles sont toutes d'accord et demandent le maintien de l'indivision pour un temps déterminé, qui n'excède pas les limites fixées par la loi, il leur en est donné acte par le juge de paix. Le pacte d'indivision ainsi conclu est définitif, même au regard des mineurs et interdits sans qu'il soit besoin d'homologation. (Art. 46, § 1^{er}.) Mais si les parties sont en désaccord sur l'opportunité du maintien de l'indivision ou sur sa durée, le juge de paix statue, d'après les circonstances de la cause, en vue du plus

grand intérêt de la famille, et, s'il y a lieu, prononce le maintien de l'indivision dans les limites fixées par la loi. Si l'un des héritiers ou le conjoint survivant demande l'attribution sur estimation, le juge de paix doit donner la préférence à cette demande, ainsi que nous l'avons vu, et rejeter la demande en maintien d'indivision. (Art. 46.)

Quand il s'agit de l'attribution de l'immeuble, la marche de la procédure varie encore, suivant que les ayants droit sont tous d'accord ou non sur la valeur de l'immeuble, et que toutes les parties sont ou non présentes ou dûment averties, majeures et maîtresses de leurs droits. Le juge de paix prononce l'attribution en faveur de celui qui l'a demandée quand il n'y a pas contestation sur la valeur de l'immeuble et lorsque toutes les parties sont présentes ou dûment averties, majeures et maîtresses de leurs droits. Si elle est requise par plusieurs ayants droit, le juge de paix se conformera à l'ordre établi par la loi, que nous avons étudié précédemment. Toutes choses égales il met aux voix la désignation de l'attributaire. A défaut de majorité, il est procédé séance tenante au tirage au sort. Aussitôt, il est dressé procès verbal de l'attribution, ainsi que des conventions relatives au paiement des soultes et autres conditions accessoires. (Art. 47.)

S'il y a contestation sur la valeur de la maison ou si l'un des intéressés n'a pas reçu la convocation du juge de paix, le magistrat constate dans son procès-verbal le désaccord des parties et surseoit à l'attribution. L'estimation est faite alors, ainsi

que nous l'avons vu, par le Comité des habitations à bon marché dans la circonscription duquel est situé l'immeuble. L'institution d'un comité étant obligatoire dans chaque département depuis la loi de 1906, chaque localité se trouve maintenant dans la circonscription d'un comité. Il faut cependant prévoir le cas de dissolution ou d'abstention du comité : dans ce cas, l'estimation est faite par un expert nommé par le juge de paix, au besoin par commission rogatoire. (Art. 48.)

Après le dépôt du rapport détaillé, fait par le comité ou par l'expert commis, les parties sont invitées à en prendre connaissance dans le délai de trente jours, puis convoquées à nouveau devant le juge de paix, le tout suivant les formes prescrites à l'article 44. Lors de leur comparution, le juge de paix s'efforce de les amener à un accord ; s'il ne peut y parvenir, il fixe lui-même le prix de la maison et prononce l'attribution en se conformant aux prescriptions de la loi.

§ 2

Un ou plusieurs des intéressés sont incapables

Le décret prescrit un certain nombre de formalités à remplir lorsque l'un des intéressés ou quelques-uns d'entre eux sont mineurs ou interdits.

Ainsi, d'après l'article 42, lorsque le défunt laisse des héritiers mineurs ayant au moment du décès leur domicile dans le canton où la succession est ouverte, le conseil de famille est appelé à donner

son avis sur le maintien de l'indivision ou sur l'attribution de la maison. (Art. 42.) Cet avis est toujours nécessaire quand il s'agit du maintien de l'indivision (art. 8), mais quand il s'agit de l'attribution sur estimation, elle est nécessaire seulement quand il s'agit d'autoriser le tuteur à la demande, ainsi que nous l'avons vu précédemment quand nous avons étudié les règles sur la capacité des parties. ¹ Mais, en fait, la réunion du conseil de famille sera toujours nécessaire pour l'organisation de la tutelle quand le défunt laisse des enfants mineurs ; il sera utile de l'appeler à ce moment à délibérer sur l'application de l'article 8.

Lorsque les héritiers mineurs ou interdits seront domiciliés dans un autre canton que celui où la succession s'est ouverte, le juge de paix du lieu de l'ouverture de la succession transmettra au juge de paix du lieu où la tutelle s'est ouverte, ainsi qu'au tuteur, s'il y en a un, copie de la déclaration, à l'effet d'appeler le conseil de famille à en délibérer. (Art. 43.) Le tuteur représentera valablement le mineur dans la procédure, à moins qu'il ait des intérêts opposés à ceux du mineur, auquel cas il est remplacé par le subrogé tuteur, par application de l'article 420 du Code civil. S'il y a plusieurs mineurs intéressés dans l'attribution, ayant des intérêts contraires et soumis à la même tutelle, il y aura lieu à nomination d'un ou plusieurs tuteurs *ad hoc*, qui représenteront les mineurs au cours de la procédure. (Art. 838 Code civil.)

1. V. *supra*, p. 199.

Enfin, par application de l'article 972 du Code de pr. civ., nous pensons qu'il sera utile de convoquer le subrogé tuteur des mineurs. C'est ainsi qu'il a été procédé dans la pratique ¹.

La procédure suit ensuite son cours ordinaire. Mais, quand il y a des incapables, l'attribution ne peut être faite à l'amiable. Par mesure de protection et pour éviter une collusion frauduleuse des autres intéressés, destinée à les léser, l'article 48 exige que l'estimation de l'immeuble soit faite en justice, c'est-à-dire que le prix soit fixé par le juge de paix après l'avis du Comité des habitations à bon marché ou d'un expert nommé par lui.

Dans ce cas comme dans celui où il y a contestation sur la valeur de l'immeuble, il y aura lieu à trois convocations successives des parties intéressées : la première, après la réquisition prévue par l'article 41 et faite au greffe de la justice de paix, la deuxième, pour les inviter à prendre communication au greffe dans le délai de trente jours, la troisième, pour qu'il soit statué définitivement sur la demande d'attribution. Quand les parties sont nombreuses et lorsque l'immeuble à partager est d'une valeur très minime, ces trois convocations successives occasionnent des frais d'envoi et de greffe assez élevés. On peut les diminuer très facilement en ne faisant que deux convocations successives au lieu de trois : la première, aussitôt après la déclaration au greffe ; la deuxième, après le

1. J. de p. de Meung-sur-Loire, jugement précité. — Just. de p. de Bacqueville, jugements des 26 février 1907 et 28 juillet 1908.

dépôt du rapport du Comité de patronage, en invitant les parties à en prendre connaissance au greffe dans le délai de trente jours, et en même temps, à comparaître devant le juge de paix pour une date fixe, après l'expiration de ce délai de trente jours. La troisième convocation devient ainsi inutile, et c'est tout avantage pour les parties intéressées. Cette manière de procéder respecte d'ailleurs entièrement les dispositions du décret. On pourrait même, quand il y a des mineurs ou des interdits en cause, réduire les trois convocations prescrites à une seule sans aucun inconvénient.

Dans ce cas, l'estimation par voie d'expertise est toujours nécessaire, et il ne paraît pas indispensable de convoquer les parties pour constater cette nécessité. D'autre part, le décret ne prévoit pas que les parties doivent être convoquées à l'expertise. Ceci posé, on peut admettre qu'aussitôt la déclaration de l'article 41 faite au greffe, le juge de paix constatant que des mineurs ou des interdits sont intéressés dans l'affaire, peut, sur requête du demandeur en attribution, rendre une ordonnance par laquelle il donne mission au comité de patronage pour procéder à l'estimation de l'immeuble. Aussitôt le rapport déposé, il invite les parties à en prendre connaissance dans le délai de trente jours, et en même temps à comparaître devant lui pour un jour fixe après l'expiration du délai de trente jours.

Avec cette manière de procéder, il n'y a qu'un seul envoi de lettres recommandées au lieu de trois. Elle respecte l'esprit des dispositions du décret,

tout en ayant l'avantage de diminuer le chiffre des frais, ce qui est appréciable quand la valeur de l'immeuble est très minime.

Nous venons d'étudier la marche de la procédure quand il y a des mineurs ou interdits parmi les héritiers. Que décider quand il y a des prodigues ou des aliénés non interdits ?

Nous pensons que la marche de la procédure sera la même ; le prodigue pourra y concourir, assisté de son conseil, et l'aliéné non interdit sera représenté par un mandataire spécial, ainsi que nous l'avons vu.

§ 3

Effets de la non comparution des parties

La marche de la procédure n'est pas modifiée par la non-comparution d'une ou plusieurs des parties intéressées. Le maintien de l'indivision ou l'attribution sur estimation peuvent être prononcés malgré le défaut de comparution d'un ou de plusieurs des intéressés, lorsqu'ils ont été dûment avertis.

Le défaut de comparution entraîne cependant une nouvelle formalité ; elle est prévue par l'article 50 du décret qui est ainsi conçu : « Toutes décisions du juge de paix rendues par défaut sont notifiées aux parties défaillantes, sous pli recommandé, de la façon prescrite à l'article 44 ci-dessus. »

Cette signification n'est prescrite, on le voit, qu'à l'égard des parties défaillantes. Elle a pour but de faire courir le délai d'opposition qui leur est réservé.

Qu'arrivera-t-il lorsque, après une demande d'attribution faite par l'un des héritiers, toutes les parties défenderesses dûment averties font défaut ? L'estimation sera-t-elle nécessaire ? Nous ne le pensons pas. L'article 48 du décret n'exige l'estimation que lorsqu'une ou plusieurs des parties intéressées n'ont pas reçu la convocation prescrite par la loi. Par conséquent, elle n'est pas nécessaire lorsque les parties dûment averties ne comparaissent pas. L'immeuble sera attribué au demandeur au prix qu'il a offert, sans qu'il soit nécessaire de recourir à aucune formalité. Quant aux parties défaillantes, elles n'ont qu'à s'en prendre à elles-mêmes si le défaut d'estimation leur cause un préjudice quelconque.

LE
SÉNAT

SECTION III

**Voies de recours. — Difficultés pratiques relatives à la
procédure. — Frais**

§ 1

Voies de recours

I. *Appel.* — Il y a controverse sur le point de savoir si les décisions rendues par le juge de paix pour l'application de l'article 8 sont susceptibles d'appel. D'après une opinion, il n'y a pas lieu à appel dans notre matière. Car, ni les lois de 1894 et de 1906, ni les décrets d'administration publique des 21 septembre 1895 et 10 janvier 1907 n'ont réservé aux parties le droit d'appel. D'ailleurs

dit-on, c'est dans le but d'arriver à une solution rapide du litige. Si on donne aux intéressés le droit de faire appel des sentences des juges de paix, le but de la loi sera manqué ; car il suffira du caprice d'un seul des héritiers pour retarder indéfiniment la solution de l'affaire, au moyen d'un appel qui sera souvent fait dans ce seul but. Le but de la loi sera aussi manqué au point de vue des frais qu'elle a voulu diminuer ; car ceux d'appel sont toujours élevés, de telle sorte qu'il n'aura servi à rien aux parties intéressées d'avoir évité la licitation, si elles doivent, en définitive, supporter les mêmes frais.

Malgré la portée de ces considérations, nous ne croyons pas devoir admettre cette opinion, qui est rejetée par les auteurs qui ont écrit sur la question ¹ et par la circulaire du Garde des Sceaux du 5 mars 1903. Avec M. Mellet, nous répondrons à l'argument tiré du silence du texte qu'il ne s'agit point ici de faire une loi, mais de l'interpréter, et que l'on ne doit point se baser sur le silence d'un texte pour décider à l'encontre d'un principe d'ordre public. C'est bien là qu'il faudrait un texte formel pour écarter le droit d'appel, qui est basé sur un principe de droit commun. D'ailleurs, l'existence d'un deuxième degré de juridiction sera une garantie utile pour les parties intéressées ; car le juge de paix aura parfois à statuer sur des questions délicates, ainsi qu'on peut s'en rendre compte

1. MELLET, *op. cit.*, p. 191. — CHALLAMEL. — *Du nouveau régime successoral*, *op. cit.*, p. 16.

d'après ce que nous avons dit précédemment. Quant à l'argument tiré de ce que l'appel entraînera des frais relativement élevés, nous en reconnaissons toute la force ; il ne suffit pas cependant, pour enlever le droit d'appel, puisque le législateur semble, par son silence, s'en être référé au droit commun. On peut cependant regretter qu'en raison des frais relativement élevés qu'entraîne le droit d'appel, le législateur n'ait pas cru devoir le réglementer et le limiter ¹. Le droit d'appel étant admis, il nous reste à déterminer les conditions auxquelles il pourra être exercé. Nous pensons qu'on devra, en l'absence de dispositions légales sur ce point, s'en référer purement et simplement au droit commun ; en conséquence, lorsque l'objet du litige sera supérieur à 300 francs ou d'une valeur indéterminée, les décisions du juge de paix seront en premier ressort et, par conséquent, susceptibles d'appel ² ; mais elles ne le seront que lorsqu'elles auront un caractère contentieux. Ainsi, par exemple, en ce qui concerne le maintien de l'indivision, la décision par laquelle le juge de paix refuse de l'accorder ne lèse aucun droit acquis, puisque la loi donne à ce magistrat un pouvoir discrétionnaire en cette matière ; elle rentre donc dans la juridiction gracieuse et n'est pas susceptible d'appel. Lorsque le juge de paix ordonne le maintien, la situation n'est pas la même ; car les

1. En sens contraire : Justice de p. de Meung-sur-Loire, 7 février 1907.
— L'article 5 de la loi belge du 16 mai 1900 stipule que les décisions rendues par le juge de paix sont en dernier ressort.

2. Art. 1 de la loi du 12 juillet 1905.

parties intéressées peuvent soutenir qu'on ne se trouve pas dans un des cas où la loi l'autorise, et que leurs droits sont méconnus. C'est pourquoi la sentence du juge de paix rentre alors dans la juridiction contentieuse et est susceptible d'appel.

En ce qui concerne l'attribution sur estimation, le juge de paix n'a pas le pouvoir de refuser l'attribution au demandeur qui remplit toutes les conditions pour l'obtenir. Ainsi que le fait remarquer la circulaire du 5 mars 1903, sa sentence « a, en « réalité, un caractère déclaratif de droit. A ce titre, « elle rentre dans la juridiction contentieuse, et est « susceptible de recours dans les conditions du droit « commun ». Cette opinion nous paraît parfaitement justifiée. Nous croyons cependant devoir faire une restriction : la sentence du juge de paix ne sera pas susceptible d'appel, si elle ne statue sur aucune contestation entre les parties, car elle présente alors plutôt les caractères d'un acte judiciaire que d'un jugement ¹.

Lorsque l'appel sera recevable, dans quel délai devra-t-il être formé ? Il y a lieu de s'en référer sur ce point au droit commun. En conséquence, par application de l'article 13 de la loi du 25 mai 1838, l'appel sera recevable pour les jugements contradictoires pendant le délai de trente jours après la prononciation du jugement : on ne peut songer à faire courir le délai à partir seulement de la signification du jugement, puisque les décisions

1. Voir ci-dessus ce que nous avons dit à propos de l'action en rescision, p. 232

du juge de paix rendues en cette matière ne doivent être signifiées que lorsqu'elles ont été rendues par défaut. (Art. 50 du décret.) Le délai de trente jours sera augmenté pour les personnes domiciliées hors du canton, conformément aux articles 73 et 1033 du Code de procédure civile. Pour les jugements par défaut, le délai commencera à courir à partir du jour où l'opposition ne sera plus recevable.

II. *Opposition.* — Le décret du 10 janvier 1907, qui est muet en ce qui concerne le droit d'appel, contient, au contraire, une disposition expresse en ce qui concerne le droit de former opposition. En effet, l'article 50 stipule que l'opposition est recevable dans les huit jours de la réception de la lettre qui fait connaître aux parties défaillantes la décision du juge de paix. En usant du droit d'opposition, les héritiers qui, *dûment avertis*, n'ont pas comparu devant le juge de paix, peuvent demander la rétractation du jugement rendu en leur absence. Leurs droits sont mis à l'abri de toute surprise.

III. *Voies de recours extraordinaires.* — Si on admet le droit d'appel, il est logique d'admettre que les parties auront le droit d'employer les voies de recours extraordinaires, c'est-à-dire la tierce opposition, la requête civile, la prise à partie et le recours en cassation. Nous avons déjà vu, lorsque nous avons étudié les incidents possibles au cours de l'instance en attribution, que les créanciers non intervenants auront dans certaines conditions le droit de former tierce opposition au jugement qui prononce l'attribution ; ajoutons seule-

ment que cette voie de recours sera ouverte à tous les tiers qui se prétendront lésés par un jugement rendu pour l'application de l'article 8, à la condition qu'ils n'en souffrent point par leur faute. Nous ne dirons rien de particulier en ce qui concerne la requête civile, la prise à partie et le recours en cassation ; il y a lieu de s'en référer aux règles ordinaires.

§ 2

Difficultés pratiques relatives à la procédure proprement dite.

Les décrets des 21 septembre 1895 et 10 janvier 1907, qui contiennent des dispositions très précises relativement à la procédure à suivre pour l'application de l'article 8, n'ont rien prévu en ce qui concerne l'état des inscriptions grevant l'immeuble à partager.

Cependant, avant de prononcer l'attribution au profit de celui qui le demande, le juge de paix agira avec la plus élémentaire prudence en se faisant représenter l'état des inscriptions grevant l'immeuble délivré par le conservateur des hypothèques ou le certificat de non-inscription afin de se faire une idée exacte de la situation au point de vue hypothécaire. Il importe, avant tout, d'éviter à l'attributaire d'aussi graves mécomptes que ceux qui peuvent résulter de l'existence d'inscriptions d'hypothèque, grevant l'immeuble et inconnues de lui avant de l'attribution. Le juge de paix aura la charge de prendre toutes les précau-

tions nécessaires et de renseigner exactement les parties intéressées qui seront très souvent dans l'ignorance complète de la question. Il sera donc nécessaire de requérir l'état des inscriptions. Mais par qui sera faite la réquisition ? Nous pensons que le mieux sera de faire signer la réquisition par le demandeur en attribution. Quant à la somme due au conservateur des hypothèques, elle sera comprise dans le montant total des frais.

Si l'état délivré par le conservateur révèle l'existence d'une ou plusieurs inscriptions grevant l'immeuble, il y aura lieu d'aviser aux meilleurs moyens de régler la situation. Si les inscriptions existent encore au moment de l'attribution, le règlement des soultes revenant aux cohéritiers de l'attributaire ne pourra avoir lieu sans que les créanciers hypothécaires soient désintéressés. Indépendamment des hypothèques inscrites, il y aura lieu de se préoccuper des hypothèques légales dispensées d'inscription et de s'assurer si, d'après les éléments de la cause, l'immeuble n'est pas grevé d'une hypothèque occulte.

Nous allons aborder maintenant une autre question sur laquelle les lois et décrets sont également muets. Il s'agit de savoir comment seront exécutés les jugements rendus pour l'application de l'article 8. Cette question a son importance au point de vue pratique, bien que, suivant les principes généraux, les juges de paix ne connaissent pas des difficultés qui s'élèvent à raison de l'exécution de leurs jugements. A ce point de vue, nous savons déjà que les décisions qui ne statuent sur aucune con-

testation revêtent plutôt le caractère de simples actes judiciaires que de jugements. Nous avons vu spécialement que le jugement d'attribution ne peut être que l'équivalent des jugements d'adjudication ¹. Quand il ne statue sur aucune contestation, c'est donc un simple procès-verbal dressé par un tribunal régulièrement constitué qui n'emporte pas hypothèque judiciaire. Par là, il se distingue des jugements rendus en matière contentieuse. Le décret du 10 janvier 1907 fait lui-même cette distinction, tout d'abord à propos du maintien de l'indivision dans l'article 46, où il est question, dans le premier alinéa, du pacte d'indivision quand toutes les parties sont d'accord, et dans le deuxième alinéa de la décision du juge de paix, quand il y a désaccord entre elles; ensuite, à propos de l'attribution, en prévoyant dans l'article 47 *in fine*, la rédaction d'un procès-verbal constatant l'accord des parties, quand elles sont toutes présentes, majeures et maîtresses de leurs droits, et dans les articles 49 et 50, la prononciation de véritables jugements quand les conditions ci-dessus ne sont pas remplies.

Mais qu'il y ait simple procès-verbal ou véritable jugement, il y aura toujours titre exécutoire. Il sera utile : 1^o aux cohéritiers du demandeur qui a obtenu le maintien de l'indivision à son profit pour obtenir le paiement de l'indemnité de logement, s'il y a lieu ; 2^o aux cohéritiers de l'attributaire pour poursuivre le paiement des soultes

1. En ce sens : CHALLAMEL. — *Du nouv. rég. successoral*, *op. cit.*, p. 19.

qui leur sont dues ; 3^o à l'attributaire lui-même pour se faire mettre en possession de l'immeuble si cela est nécessaire. Conformément aux principes généraux, il pourra être délivré par le greffier, à chacune des parties qui aura besoin de faire exécuter le jugement, une expédition revêtue de la formule exécutoire, c'est-à-dire une grosse. Lorsque l'attributaire aura été mis en possession de l'immeuble, il n'aura besoin que d'une simple expédition, qui sera son titre de propriété. Quand cela sera nécessaire, le jugement pourra être exécuté suivant les prescriptions du droit commun, soit au moyen de la saisie mobilière, soit même au moyen de la saisie immobilière ou par toute autre voie d'exécution. Quant à la voie de la folle enchère, elle ne pourra être employée contre l'attributaire, à raison de l'effet déclaratif de l'attribution ¹.

Telles sont les principales difficultés de procédure et d'ordre pratique que soulève l'application de l'article 8 ; nous les avons résolues en nous basant sur les principes généraux et sur les caractères spéciaux des décisions des juges de paix en cette matière.

§ 3

Frais

Sous l'empire du décret du 21 septembre 1895, les greffiers de paix se plaignaient vivement de ce

1. V. *supra*, p. 238.

qu'il n'assurait pas une rémunération suffisante de leur travail. L'article 51 du décret du 10 janvier 1907 se montre plus favorable à leur égard. Nous le transcrivons ci-dessous.

« Art. 51. — Il est alloué :

§ 1^{er}. — *Aux greffiers des justices de paix, frais et déboursés non compris*

« 1 ^o Par chaque envoi de lettre re-		
« commandée	0 fr.	50
« 2 ^o Pour la déclaration faite au		
« greffe tendant au maintien de l'indi-		
« vision ou à l'attribution de l'im-		
« meuble	2	» »
« 3 ^o Pour copie de ladite déclaration.	1	» »
« 4 ^o Pour la rédaction du procès-		
« verbal d'indivision ou d'attribution		
« de l'immeuble (par chaque vacation).	4	» »
« 5 ^o Pour dépôt du rapport à fin		
« d'estimation de l'immeuble.	2	» »
« 6 ^o Pour recherche et communica-		
« tion sans déplacement dudit rapport .	0	50
« 7 ^o Pour chaque copie du jugement		
« (par rôle de copie)	0	50

§ 2. — *Aux experts chargés de l'estimation de l'immeuble.*

« 1^o Pour vacation de trois heures,
« lorsqu'ils opéreront dans le canton où
« ils sont domiciliés, ou même hors du

« canton, mais dans la distance de deux « myriamètres	5	» »
« 2° Au delà de deux myriamètres, « en dehors du canton, il sera alloué « pour frais de voyage et de nourri- « ture, soit pour l'aller, soit pour le « retour, par chaque myriamètre. . .	2	50
« 3° Pour la prestation de serment « et pour le dépôt du rapport, indépen- « damment du transport au chef-lieu du « canton dans le cas où il serait dû aux « termes des dispositions qui précèdent	2	» »

En ce qui concerne les frais, nous pensons qu'ils doivent être payés par l'attributaire en sus de son prix, par application de l'art. 1593 du Code civil. Mais les héritiers peuvent consentir à ce qu'ils soient payés en diminution du prix, ce qui peut faciliter les opérations. Quant aux frais d'expertise, nous rappelons qu'ils sont généralement supportés par les comités d'habitations à bon marché.

En ce qui concerne le tarif des frais, nous croyons devoir enfin signaler l'article 21 du décret du 25 août 1898, fixant pour le ressort des différentes cours d'appel le tarif des honoraires, vacations, frais de rôles et de voyages qui peuvent être dus aux notaires à l'occasion des actes de leur ministère, lequel article réduit à 0 fr. 75 les honoraires par rôle de copie de 25 lignes à la page et de 15 syllabes à la ligne, pour les expéditions dont le coût est à la charge de l'Etat, des établissements de bienfaisance et d'assistance et des bénéficiaires de la loi sur les habitations à bon marché.

CHAPITRE II

APPLICATION DE LA NOUVELLE LÉGISLATION

§ 1

*Domaines respectifs d'application des lois des 30 novembre 1894,
12 avril 1906 et 10 avril 1908 au point de vue du
nouveau régime successoral*

L'article 18 de la loi du 12 avril 1906 est ainsi conçu : « Les lois des 30 novembre 1894 et 31 mars 1896 sont abrogées.

« Toutefois, elles restent applicables à toutes les « habitations qui se trouvent actuellement en « situation d'en bénéficier. »

Quelle est la portée exacte de cette disposition ? Quand le Parlement élaborait la loi de 1906, destinée à procurer aux constructeurs d'habitations à bon marché des avantages plus importants que ceux concédés par la loi de 1894, il y avait, ainsi que le font remarquer MM. Strauss et Baulez ¹, deux partis à prendre : ou faire bénéficier de la loi nouvelle, beaucoup plus favorable, les maisons

¹. *Habitations à bon marché. Commentaire juridique et pratique de la loi du 12 avril 1906*, op. cit. p. 275.

bâties sous le régime de la loi de 1894, ou laisser à ces maisons le bénéfice de la loi de 1906. La question présente un grand intérêt, notamment en ce qui concerne la durée de l'exonération des impôts fonciers, qui a été portée de 5 à 12 ans.. Or l'article 18 maintient formellement le régime des lois de 1894 et 1896 pour les maisons édifiées sous le régime de ces lois ; les avantages de la loi de 1906 ne s'appliquent qu'aux maisons construites postérieurement à sa promulgation. Au Sénat, M. Payelle, directeur général des contributions directes, s'exprima ainsi sur ce point :

« La loi nouvelle n'a pas d'effet rétroactif. En conséquence, restent soumises à la loi du 30 novembre 1894 toutes les constructions qui étaient entièrement terminées avant la promulgation de la loi du 12 avril 1906. Au contraire, les dispositions de la loi nouvelle s'appliquent à toutes les constructions qui n'auront été achevées que postérieurement à sa promulgation, alors même que lesdites constructions auraient fait l'objet de demandes d'exemption, présentées avant cette promulgation. »

Nous trouvons une disposition analogue à celle de l'article 18 dans le décret d'administration publique du 10 janvier 1907. En effet, l'article 62 du titre v, relatif aux immunités fiscales, stipule : « Les dispositions du décret portant règlement d'administration publique en date du 21 septembre 1895 restent applicables aux immeubles qui se trouvaient admis à en bénéficier lors de la promulgation de la loi du 12 avril 1906. »

Mais cet article 62 n'est relatif qu'aux immunités fiscales, et on ne trouve, dans le règlement, aucune disposition analogue relative à l'application de l'article 8.

Ceci posé, il y a lieu de rechercher le sens et la portée de l'article 18 au point de vue de l'application du nouveau régime successoral. Doit-on décider que ce texte a une portée générale et vise ce régime en même temps que les avantages fiscaux, et qu'en conséquence, les lois du 30 novembre 1894 et 31 mars 1896 restent applicables aux maisons construites antérieurement à la promulgation de la loi nouvelle, tandis que cette dernière n'est applicable qu'aux maisons construites postérieurement ?

Contre cette interprétation, nous avons un texte, c'est l'article 8 lui-même, siège de notre matière, dont le dernier alinéa est ainsi conçu : « Les dispositions du présent article sont applicables à toute maison, quelle que soit la date de sa construction, dont la valeur locative n'excédera pas les limites fixées par l'article 5. »

On voit que, d'après ce texte, il n'y a pas lieu de s'occuper de la date de la construction pour savoir si la loi de 1906 est applicable, plutôt que celle de 1894, au point de vue du régime successoral. Nous savons déjà que ce dernier alinéa de l'article 8 n'est que la reproduction de l'article 3 de la loi du 31 mars 1896, qui avait été voté pour faire cesser une controverse qui s'élevait à propos de l'application de l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894. On se demandait si l'article 8 ne devait pas profiter exclusivement aux maisons bâties

depuis sa promulgation, en raison du principe de la non-rétroactivité des lois ; mais cette opinion ne reposait que sur une conception erronée du principe ; car, en matière successorale, une loi ne peut être considérée comme rétroactive que si elle vient modifier les droits des héritiers après que la succession est ouverte. Quoi qu'il en soit, l'article 3 de la loi du 31 mars 1896 fit cesser toute équivoque en décidant que l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894 devait s'appliquer à toute maison, quelle que fût la date de sa construction, pourvu qu'elle remplisse les conditions exigées. L'article 8 de la loi de 1906 ne fait que reproduire dans son dernier alinéa cette disposition de la loi de 1896 et consacre le droit antérieurement admis.

L'interprétation de l'article 18 donnée par M. Payelle au Sénat ne peut donc s'appliquer qu'aux avantages fiscaux prévus par la loi nouvelle. Nous ne trouvons d'ailleurs, dans les paroles que nous avons rapportées ci-dessus, aucune allusion au nouveau régime successoral.

Si on prend d'ailleurs l'article 18 dans son texte, on s'aperçoit qu'il n'est nullement en contradiction avec la disposition finale de l'article 8. Le premier de ces articles, après avoir abrogé les lois des 30 novembre 1894 et 31 mars 1896, déclare qu'elles restent applicables à toutes les habitations qui se trouvent en *situation d'en bénéficier* au jour de la promulgation de la loi nouvelle.

Cela revient à dire que la loi de 1906 n'a pas d'effet rétroactif ; mais elle pourra s'appliquer à des constructions anciennes, ainsi que le prévoit le dernier

alinéa de l'article 8, sans que le principe de la non-rétroactivité des lois soit violé. En effet, si les lois du 30 novembre 1894 et 31 mars 1896 restent applicables aux immeubles actuellement en situation d'en bénéficier, c'est pour ne pas modifier les effets d'un droit déjà réalisé, ou, suivant une formule traditionnelle, c'est par respect pour les droits acquis, qu'en matière de rétroactivité, on doit distinguer des simples expectatives. En effet, en matière successorale, tant que la succession n'est pas ouverte, les héritiers présomptifs ont, non pas un droit acquis, mais une simple expectative, que le propriétaire des biens peut mettre à néant, et que le législateur peut incessamment modifier. Celui-là peut, jusqu'à sa mort, disposer par voie de testament, instituer de nouveaux légataires, ou bien augmenter ou diminuer la part des légataires primitifs. Quant au législateur, il peut modifier l'ordre de dévolution établi par une loi, et, à plus forte raison, apporter des modifications aux règles du partage, comme celles résultant de la législation sur les habitations à bon marché. D'autre part, les droits des intéressés fixés au moment de l'ouverture de la succession ne peuvent être ensuite modifiés par un changement de législation. C'est ainsi que l'époux dont le conjoint est décédé et dont, par conséquent, la succession s'est ouverte antérieurement à la promulgation de la loi du 9 mars 1891, ne peut invoquer les droits de succession établis par cette loi. En matière successorale, la succession ouverte avant la loi nouvelle reste régie par la loi ancienne : la nouvelle loi rétroagirait, si elle lui était applicable.

Si nous faisons application de ces principes à la question qui nous occupe, nous arrivons à conclure, que les maisons en *situation de bénéficiaire* des lois de 1894 et de 1896 au moment de la promulgation de la loi nouvelle (15 avril 1906) sont celles faisant partie d'une succession ouverte avant cette promulgation. Quant aux maisons faisant partie d'une succession ouverte après la loi de 1906, elles sont régies par cette dernière loi, sans qu'il y ait lieu de distinguer si elles ont été construites avant ou après sa promulgation ¹. Le point de départ pour l'application de l'une ou l'autre de ces lois est donc l'ouverture de la succession, qui amène au profit des héritiers la réalisation de droits qui n'étaient jusque-là qu'une simple espérance. Cette interprétation met en harmonie les deux dispositions que nous venons de citer, c'est-à-dire le deuxième alinéa de l'article 18 et le dernier alinéa de l'article 8 de la loi de 1906. En outre, elle s'adapte exactement à l'application du principe de la non-rétroactivité en matière successorale. En ce qui concerne les champs ou jardins visés par la loi du 10 avril 1908 nous ferons application du même principe ; ces terrains bénéficieront du nouveau régime successoral s'ils font partie d'une succession ouverte postérieurement à la promulgation de cette loi.

En résumé, il y aura lieu, au point de vue du régime successoral, tantôt à application de la loi du 30 novembre 1894, et tantôt à application de

1. En ce sens : Justice de paix de Bacqueville, 26 février 1907 et 28 juillet 1908.

celle du 12 avril 1906. Le principal intérêt de la distinction réside, ainsi que nous l'avons vu, dans le mode de calcul des maxima, qui se différencie dans les deux lois, ainsi que dans les conditions générales d'application. Suivant que l'une ou l'autre sera applicable, il y aura lieu de faire application du décret du 21 septembre 1815 ou du décret du 10 janvier 1907, dont les dispositions sont d'ailleurs à peu près identiques. On pourrait se demander si l'article 8 devrait s'appliquer quand une succession comprend, outre une habitation à bon marché, un champ ou terrain rentrant dans les conditions déterminées par la loi de 1908. Pour nous, il ne peut y avoir aucun doute ; si ces immeubles remplissent les conditions exigées, ils tombent l'un et l'autre sous l'application de l'article 8.

Nous terminerons en rappelant que la loi du 12 avril 1906 n'est pas applicable aux colonies, mais à l'Algérie seulement (art. 17), conformément à la loi de 1894. A la séance du Sénat du 12 novembre 1894, M. de Saisy avait déposé un amendement tendant à l'application de la loi aux colonies, mais il fut repoussé à la demande du Gouvernement. Par contre, l'amendement de M. Jacques, déposé à la même séance, stipulant que la loi serait applicable à l'Algérie, fut adopté par la haute Chambre. Il résulte également de l'article 12 de la loi du 10 avril 1908 qu'elle est applicable à l'Algérie. Cette disposition a été votée par la Chambre sur un amendement déposé par M. Trouin, à la séance du 27 juin 1907.

§ 2

Application du nouveau régime successoral en droit international

La loi de 1906, pas plus que celle de 1894, n'a réglé l'application du nouveau régime successoral à l'égard des étrangers. Ceux-ci pourront-ils invoquer le bénéfice de l'article 8 en ce qui concerne l'habitation à bon marché ou la petite propriété sises en France et dépendant d'une succession à laquelle ils sont appelés comme héritiers ? Devra-t-on appliquer la loi de la situation des immeubles, ou la loi personnelle du *de cuius*, ou la loi personnelle des héritiers ?

Etant donné le silence sur ce point des textes qui règlent le nouveau régime successoral, il y a lieu de s'en référer purement et simplement au droit commun pour la solution à adopter. On sait que, pour trancher les conflits de lois, deux systèmes principaux sont en présence. Les partisans de la théorie traditionnelle de notre droit appliquent le principe de la territorialité des lois avec les exceptions nécessitées par la pénétration réciproque des législations, suivant la distinction ancienne des statuts réels et des statuts personnels. Les partisans d'un autre système, qui rencontre de nos jours une grande faveur dans la doctrine, s'appuient pour trancher les conflits de lois, sur le principe de la personnalité du droit. Ce principe est basé sur une conception nouvelle de l'Etat, qui est, avant tout, un agrégat de personnes ; le territoire n'est

plus considéré que comme une condition matérielle de la souveraineté. Les sujets de l'Etat apparaissent ainsi au premier plan, et c'est pour eux que les lois sont faites. Nous n'avons pas à entrer ici dans le détail des controverses et des discussions qui s'élèvent à cet égard ; d'ailleurs, les conséquences des deux systèmes concordent sur la plupart des points, sauf en matière de succession, où on constate une grande divergence. Nous nous occuperons seulement des dispositions positives de la loi et de l'interprétation qu'en fait la jurisprudence. Le deuxième alinéa de l'article 3 du Code civil, qui est le siège de la matière en ce qui concerne les conflits de lois, décide que les immeubles sont régis par la loi française, même lorsqu'ils sont possédés par des étrangers. La jurisprudence fait application de ce principe aux successions, bien que, dans l'article 3, les immeubles soient considérés en eux-mêmes et non comme faisant partie d'une hérédité. D'après les principes traditionnels, elle décide que la succession doit être réglée de la manière suivante : les meubles sont régis par la loi du domicile, c'est-à-dire par la loi du pays où le défunt était domicilié au moment de sa mort ; les immeubles forment autant de successions distinctes qu'il y a de territoires indépendants ; les biens situés en France sont régis par la loi française ; les biens situés à l'étranger sont régis par la loi du pays de leur situation. (Cass., 13 juillet 1869, D. 70, 1, 130. — Cass., 5 mai 1875, *Journal de droit international privé*, 1875, p. 357. — Cass., 22 février 1882, *ibid.*, 1883, 64.)

C'est donc par les tribunaux français et d'après la loi française que doit être réglée la succession d'un étranger quant aux immeubles qu'il possédait en France, et cela sans qu'il y ait lieu de rechercher si l'étranger était ou non domicilié en France, et alors même que la succession se serait ouverte au profit d'héritiers étrangers ; c'est également, à plus forte raison, d'après la loi française que doit être réglée la succession d'un Français quant aux immeubles qu'il possédait en France, lorsque des étrangers sont appelés comme héritiers à cette succession. A l'inverse, c'est exclusivement la loi étrangère qui est applicable aux immeubles situés à l'étranger qui dépendent d'une succession laissée par un Français. Ces principes s'appliquent au point de vue de l'ordre des vocations héréditaires, des effets de cette vocation, des règles à suivre pour le partage. Ceci est pour les règles de fond. Quant aux formes du partage qui doivent être employées, ce sont celles usitées au lieu où il y est procédé en vertu de la règle *locus regit actum*. (Civ. c., 14 juin 1899, D. P. 1900, 1, 45.)

Ces principes étant posés, nous pouvons répondre à la question que nous avons posée sur le point de savoir si les étrangers peuvent invoquer le bénéfice de l'article 8, en ce qui concerne les immeubles rentrant dans les conditions de la nouvelle législation. Ils le peuvent certainement si les immeubles sont situés en France sans qu'il y ait lieu de se préoccuper du lieu de l'ouverture de la succession. Quant aux immeubles sis à l'étranger, ils tombent sous l'application de la loi du pays où ils sont situés.

En vain objecterait-on que les dispositions de l'article 8 se rapportent plutôt aux formes du partage qu'aux règles de fond qui le régissent ; car elles modifient aussi ces dernières, notamment en substituant le principe de l'égalité en valeur à celui de l'égalité en nature. Il nous paraît nécessaire d'écarter ici l'application de la règle *locus regit actum* et de maintenir la solution que nous adoptons. Enfin, relativement aux conflits de lois qui peuvent se présenter en cette matière, nous avons à nous préoccuper d'une dernière question. Il s'agit de savoir quelle répercussion peuvent avoir, sur l'application de l'article 8 en droit international, les dispositions de l'article 2 de la loi du 14 juillet 1819, *relatives à l'abolition du droit d'aubaine et de détraction*. Cet article est ainsi conçu : « Dans le cas de
« partage d'une même succession entre des cohé-
« ritiers étrangers et français, ceux-ci prélèveront,
« sur les biens situés en France, une portion égale
« à la valeur des biens situés en pays étranger
« dont ils seraient exclus, à quelque titre que ce
« soit, en vertu des lois et coutumes locales. »

Le législateur se place ici dans l'hypothèse où une succession comprenant des biens situés en France et des biens situés à l'étranger, est dévolue à la fois à des héritiers étrangers et à des héritiers français ; et, en prévision du cas où ces derniers se trouveraient exclus par la loi étrangère, des biens sis hors de nos frontières, il leur accorde, à titre de compensation, un droit de prélèvement sur les biens qui se trouvent en France. Ceci dit, nous ne pensons pas qu'il y ait lieu de se préoccuper des

dispositions de la loi du 14 juillet 1819 dans l'application du nouveau régime successoral. En effet, ce régime n'est applicable qu'aux immeubles faisant partie des successions de personnes peu fortunées. Or, on ne pourrait, d'une façon générale, considérer comme telles celles qui possédaient des immeubles en France et à l'étranger. Cette solution nous dispense de tous développements sur les conditions du prélèvement prévu par la loi en question, à l'occasion desquelles s'élèvent de vives controverses dans la doctrine.

Il ne nous reste plus maintenant, pour avoir terminé l'étude que nous avons entreprise sur les attributions des juges de paix résultant de la législation sur les habitations à bon marché et la petite propriété, qu'à donner un aperçu des lois étrangères qui tendent à faciliter et à assurer la transmission intégrale de la petite propriété. Nous examinerons en même temps les projets de lois déposés dans les pays étrangers tendant au même but. Cette étude de législation comparée sera susceptible de nous procurer d'utiles éléments d'appréciation, et nous permettra de conclure au point de vue des modifications à apporter à la nouvelle procédure de partage.

TITRE IV.

Législation comparée

Dans plusieurs pays européens, il existe des lois spéciales relatives à la transmission des petits biens de famille. Parmi ceux dont la législation s'est développée en dehors de la nôtre, nous citerons l'Allemagne et l'Autriche. Nous consacrerons le premier chapitre de l'étude de législation comparée que nous allons faire à l'étude des lois spéciales qui régissent la transmission du bien de famille dans ces deux pays. Le second chapitre sera consacré à l'étude des lois destinées à faciliter la transmission de la petite propriété existant dans deux pays dont la législation s'est inspirée de la nôtre : la Belgique et l'Italie. Nous examinerons ensuite, dans nos conclusions, si le régime de notre article 8 comporte des améliorations.

CHAPITRE PREMIER

PAYS DONT LA LÉGISLATION S'EST DÉVELOPPÉE EN DEHORS DE LA NÔTRE

§ 1

Allemagne

Actuellement, le Code civil de 1900 régit tout l'empire, la loi du 24 décembre 1873 déclarant matière fédérale tout le droit civil. Les règles du Code civil de 1900, en matière de partage, diffèrent assez sensiblement des règles du Code civil français sur ce point. L'article 749 stipule notamment que l'indivision peut être établie pour une durée illimitée, mais que chaque indivisaire conserve, à toute époque, le droit de demander la cessation de l'indivision pour un motif grave. L'article 752 prescrit le partage en nature quand l'objet commun est partageable sans diminution de valeur; de telle sorte que le juge peut toujours abandonner le partage en nature toutes les fois qu'il entraînerait la plus légère diminution de valeur. En outre, il existe, sur une grande partie du territoire allemand, un certain nombre d'institutions consacrant l'indivision des exploitations rurales, et dont le règlement est laissé aux Etats particuliers, à la seule condition de ne point limiter le droit du *de cujus* de disposer par testament du bien de famille. La plus connue

de ces institutions est l'*Anerberecht*, dont le nom est souvent employé pour caractériser un système de transmission du bien de famille à un seul héritier qui est tenu d'indemniser les autres. C'est une ancienne coutume d'origine féodale qui semble avoir pour but d'éviter le morcellement des tenures. La transmission avait lieu au profit d'un seul, l'*Anerbe*, qui pouvait être un autre que l'aîné, mais sur la désignation duquel le seigneur exerçait un contrôle. Cette coutume a évolué à travers les transformations sociales, qui se sont accomplies depuis son origine ancienne, en prenant des aspects différents suivant les tendances des populations où elle s'est développée. Enfin, dans les temps modernes, elle a été consacrée législativement par diverses lois particulières aux différents Etats dont les deux plus importantes et les plus connues sont la loi du Hanovre du 2 juin 1874 et la loi prussienne du 8 juin 1896.

I. La loi du Hanovre déclare le Hof indivisible, c'est-à-dire le bien de paysan qui vit sur sa terre et la cultive lui-même : de là le nom de *Höferecht* donné au système qu'elle consacre. Le Hof comprend : 1° une terre ou des terres réunies dans une même exploitation ; 2° des bâtiments d'habitation et d'exploitation ; 3° les meubles nécessaires, soit pour l'habitation comme le linge, la literie, soit pour l'exploitation, tels que bestiaux, ustensiles agricoles, pailles et engrais. Pour que ce bien soit indivisible, le père de famille doit l'inscrire sur un registre spécial appelé *Hoferolle*, au greffe du Tribunal dans le ressort duquel est située la maison

d'habitation. Le père conserve malgré l'inscription le droit d'en disposer par donation ou testament. Si l'inscription prise n'a pas été radiée avant la mort du père de famille et si ce dernier n'en a pas disposé avant cette époque, il sera dérogé en ce qui concerne le Hof à l'ordre commun des successions. Ce bien ne sera pas partagé ; il sera attribué à un seul des héritiers appelé *Anerbe*. Il passera au fils aîné ; à défaut à la fille aînée ; s'il n'y a pas de descendants légitimes aux enfants naturels ; à leur défaut aux enfants adoptifs en suivant le même ordre que pour les enfants légitimes. Au moment du partage, le Hof est estimé en argent et l'héritier est tenu de verser les deux tiers de son estimation à ses cohéritiers. On voit que cette institution a ici un caractère essentiellement facultatif tandis qu'en Prusse elle a un caractère obligatoire ¹.

II. En Prusse il existe deux lois réglementant l'*Anerberecht* : 1° la loi concernant le droit dit d'*Anerben* (bien de famille) pour les rentes et biens de colons du 8 juin 1896, mise en vigueur pour les pays régis par la loi prussienne du 5 mai 1872 sur le livre foncier ; 2° la loi concernant le droit dit d'*Anerben* pour les biens ruraux dans la province de Westphalie et dans les arrondissements de Rees, Essen-Campagne, Essen-Ville, Duisbourg, Ruhrort et Mulheim-sur-Ruhr, du 2 juillet 1898. La loi du 8 juin 1896 rend l'*Anerberecht* obligatoire en ce qui concerne une catégorie de biens déterminés les *rentengüter* ou biens grevés de rentes foncières

1. *Annuaire de législation étrangère*, Paris, 1875, tome iv, p. 156 et suiv.

perpétuelles. Le gouvernement allemand a envisagé que cette institution présentait de grands avantages au point de vue de la prospérité de l'agriculture et d'une meilleure répartition de la propriété et il a voulu la faire pénétrer dans les mœurs. D'après cette loi, l'inscription sur le registre foncier est toujours nécessaire mais ce n'est plus le propriétaire qui la requiert ; ce soin regarde une commission représentant l'Etat. (*General Kommission*). Cette loi a pour but de conserver à perpétuité les biens de famille comme des unités indivisibles et économiquement indépendantes. L'article 7 établit l'indivision des *rentengüter* en enlevant au propriétaire la faculté de partager son bien, soit par acte entre vifs, soit par disposition à cause de mort sans l'autorisation de la *General-Kommission*. Cependant le bien de famille peut être grevé d'hypothèques par son propriétaire. Le créancier du propriétaire du bien de famille peut, s'il a un titre exécutoire, faire inscrire sur le livre foncier un hypothèque de sûreté pour sa créance et requérir l'expropriation ou l'administration forcée. Pour cela, il doit s'adresser au *Tribunal cantonal* dans la circonscription duquel le bien est situé. De plus, et c'est là que réside le principal intérêt de l'*Anerberecht*, ce bien n'est pas soumis aux règles ordinaires qui régissent les successions. A la mort du propriétaire, le bien passe aux mains de l'aîné des fils ; viennent ensuite les descendants mâles de ce dernier. A leur défaut, la fille aînée du fils recueille le bien. Mais le père a le droit de désigner un autre *Anerbe*, par exemple le plus jeune au lieu de

l'aîné. L'héritier a droit à un préciput d'un tiers. Il paie les soultes à ses cohéritiers sous forme de rentes ; il ne peut être contraint de les acquitter immédiatement, ce qui le dispense d'emprunter. Ce système dangereux pour les cohéritiers ne pourrait fonctionner sans l'institution des banques d'Etat ou *Rentenbanken* réorganisées par la loi du 7 juillet 1891. Le droit des héritiers à la rente est représenté par des titres négociables qui peuvent être repris par les banques, si les cohéritiers le demandent et si les garanties paraissent sérieuses. Moyennant une réduction représentant l'escompte de ces titres, ces banques paient immédiatement aux cohéritiers de l'annerbe leur part d'héritage ; elles deviennent ainsi créancières de l'attributaire et se chargent de poursuivre le paiement des annuités et des taxes d'amortissement.

III. La loi du 2 juillet 1898, qui régit les biens ruraux en Westphalie, renferme des dispositions analogues à la loi prussienne. Les biens qui sont soumis dans cette province au régime de l'*Anerberecht* prennent le nom de *Landgüter* ; ils doivent être inscrits sur un registre (*Landgüterrolle*) tenu au *Tribunal cantonal*. Indépendamment de ces lois sur l'*anerberecht* qui sont les plus connues et les plus caractéristiques, il en existe encore dans un certain nombre d'Etats de l'Allemagne, notamment dans le Lauenbourg, la Silésie, le Schleswig-Holstein, le Grand-Duché de Bade. Malgré les différences qu'on constate entre elles, on leur reconnaît un point commun de ressemblance : la transmission intégrale du bien de famille à un seul

des enfants, qui indemnise les autres au moyen de soultes. L'*Anerberecht* s'étend ainsi sur une région très étendue de l'Allemagne qui se trouve à l'est de l'ancienne frontière de l'empire romain, ce qui lui fait attribuer une origine purement germanique. Cette institution exerce une influence considérable sur la vie de la nation allemande, car les enfants exclus de l'héritage paternel cherchent ailleurs des débouchés à leur activité; elle est donc un stimulant puissant pour l'initiative individuelle. Par contre, on peut lui reprocher, avec raison, d'établir un régime successoral basé sur l'inégalité entre les héritiers, à l'encontre des idées modernes. Malgré les modifications qu'elle a pu subir, elle se ressent encore de son origine féodale, ce qui la rendrait inacceptable dans une société comme la nôtre ¹. Même en Allemagne, d'ailleurs, l'application de la législation sur l'*Anerberecht* rencontre une certaine résistance; elle est en général très mal appliquée, sauf dans le Hanovre, son pays d'origine, où 80 pour cent des propriétés sont soumises à ce régime. Primitivement, l'*Anerberecht* ne s'appliquait qu'aux biens de paysans; il était établi en considération de l'état social et personnel du propriétaire. C'est maintenant un mode de transmission de toute propriété agricole ou forestière,

1. Sur cette question, voir Verdelot. — *Du bien de famille en Allemagne*. Thèse, Paris 1899.

Cet auteur fait remarquer que, depuis l'origine de l'*Anerberecht*, il n'y a que l'*Anerbe* qui puisse se marier; les autres ne le peuvent que par l'établissement sur un autre *Hof*; c'est donc un régime qui favorise les naissances illégitimes. C'est ainsi que, dans le ressort de l'*Amstegericht* de Wald, sur dix filles, neuf apportent des enfants en mariage.

2. *Journal officiel* allemand du 4 mai 1891.

quelle que soit la condition de son propriétaire.

IV. En ce qui concerne l'Alsace-Lorraine, nous avons dit ¹ que les Allemands maintinrent en vigueur le Code civil dans cette province après sa conquête, mais s'empressèrent de modifier les règles du partage. La loi du 1^{er} décembre 1873 permit de faire à l'amiable des partages dans lesquels des mineurs sont intéressés et autorisa le maintien dans l'indivision. La loi du 14 juin 1888, concernant la procédure de partage et les ventes judiciaires d'immeubles, a fortement inspiré le législateur français et le législateur belge, surtout en ce qui concerne le choix du juge de paix pour l'application du nouveau régime successoral. A ce point de vue, elle mérite particulièrement d'être signalée. L'article 2 donnait compétence aux tribunaux de bailliage en matière de partage. Il n'y avait plus lieu de s'adresser au tribunal que pour faire reconnaître l'indivision, fixer la part de l'ayant droit ou déclarer la nécessité du partage, s'il y avait contestation sur ce point ².

§ 2

Autriche

La loi du 1^{er} avril 1889, rétablissant une lettre *patente* de Joseph II, a introduit en Autriche le régime du *Höferecht* allemand, en organisant la transmission intégrale du domaine agricole (*Hof*). Bien avant cette loi, il existait une législation spé-

1. V. *Supra*, p. 40.

2. Annuaire de législation étrangère, 1889, p. 408 et suiv.

ciale, relative à la transmission des domaines ruraux, mais elle avait été abrogée en 1868. Alors les conséquences fâcheuses du partage forcé ne tardèrent pas à apparaître. A la suite de nombreuses réclamations, le gouvernement elabora un projet de loi qui fut voté par le Reichsrath le 8 décembre 1888 et reçut la sanction impériale le 1^{er} avril 1889. Cette loi n'est applicable qu'aux biens ruraux de moyenne étendue et régit seulement la succession ab intestat. Elle laisse au père de famille la liberté de disposer du Hof par acte de dernière volonté ou même par donation ; s'il n'a pas usé de ce droit, le bien est alors indivisible et recueilli par un seul héritier appelé *Anerbe* comme en Allemagne. Mais, à raison de la diversité des populations faisant partie de l'empire autrichien, la loi laisse aux dites provinces « Landtäge » le soin de régler différents points, notamment la détermination des biens de moyenne étendue, la désignation de l'*Anerbe* : fils aîné, cadet ou fille aînée. Les coutumes locales peuvent encore accorder de plein droit un préciput d'un tiers. (Art. 16). Quant à la valeur du domaine, elle sera fixée, à moins d'entente entre les intéressés, par le tribunal, après estimation faite par des experts et avis de l'autorité locale. L'*Anerbe* jouit d'un délai de 3 ans, à partir du jour où l'arrangement a reçu force de loi pour rembourser complètement le capital. On voit que cette loi n'a qu'un seul point de ressemblance avec notre article 8 : c'est l'attribution à un seul héritier. Il est hors de doute qu'elle ne saurait s'adapter avec les mœurs et les idées des populations françaises.

CHAPITRE II

PAYS DONT LA LÉGISLATION S'EST INSPIRÉE DE LA NÔTRE

§ 1

Belgique, — Loi van der Bruggen. Comparaison avec notre article 8.

Ce pays possède une législation à peu près semblable à la nôtre, puisque le code Napoléon y est toujours en vigueur. D'un autre côté, la loi du 16 mai 1900, complétant la loi du 9 août 1889, relative aux habitations ouvrières, a introduit chez nos voisins un régime successoral analogue à celui de nos lois de 1894 et de 1896 sur les habitations à bon marché. Les moyens légaux pour faciliter et encourager la construction des habitations à bon marché s'inspirent des mêmes principes et des mêmes tendances dans les deux pays, contrairement à ce que l'on peut constater en Allemagne et en Angleterre. A raison de ces points communs de ressemblance, les dispositions de la loi du 16 mai 1900, modifiant le régime successoral des petits héritages, appelée aussi loi *van der Bruggen*, du nom de son promoteur, Ministre de l'Agriculture,

peuvent être utilement comparées à celles de notre article 8 ¹.

La loi belge, comme les lois françaises de 1894, 1896 et 1906, établit deux dérogations aux règles du Code civil en matière de partage, en ce qui con-

1. Nous donnons ci-dessous le texte de cette loi, publiée au *Moniteur* du 21-22 mai.

Loi du 16 mai 1900 apportant des modifications au régime successoral des petits héritages.

ARTICLE 1^{er}. — Lorsqu'une succession comprend, pour la totalité ou par une quotité, des immeubles dont le revenu cadastral intégral ne dépasse pas 300 francs, il est dérogé aux dispositions du Code civil, ainsi qu'il est dit aux articles ci-après.

Le revenu des immeubles non encore cadastrés ou non cadastrés en parcelle distincte est déterminé, s'il y a lieu, comme en matière de contribution foncière.

ART. 2. — L'époux survivant auquel est échue une quotité en usufruit de la succession de son conjoint a la faculté, dans les conditions prévues aux §§ 6, 11 de l'article 767 du Code civil, de se faire attribuer l'usufruit des biens visés par cette disposition, même si leur valeur excède celle de la part dont il a usufruit ; dans ce dernier cas, il est tenu de servir aux héritiers une rente annuelle, calculée à raison de l'excédent. Le quantum de cette rente est fixé, soit de commun accord, soit à la demande de l'un des intéressés ou de son créancier, par le juge de paix, lequel procède à l'estimation, ainsi qu'il est dit à l'article 4 de la présente loi.

ART. 3. — Si, parmi les héritiers en ligne directe de l'époux prémourant se trouvent un ou plusieurs mineurs, l'indivision des biens frappés d'usufruit, suivant l'article qui précède peut, soit à la demande de l'un des intéressés, soit d'office, mais de l'avis conforme du conseil de famille, être maintenue par le juge de paix pour un terme ou pour des termes successifs qui ne se prolongeront pas au delà de la majorité du mineur le moins âgé.

Cette disposition cesse de produire ces effets, soit en cas d'extinction de l'usufruit, soit en cas de reprise des biens, par application de l'article 4 de la présente loi.

La décision par laquelle le juge de paix maintient l'indivision est transcrite au registre dont la teneur est prescrite par l'article premier de la loi du 16 décembre 1851. Elle ne peut être opposée, avant la transcription, aux tiers qui auraient contracté de bonne foi.

ART. 4. — Chacun des héritiers en ligne directe et, le cas échéant, le conjoint survivant non divorcé ni séparé de corps, s'il est copropriétaire, ont la faculté de reprendre sur estimation, soit l'habitation occupée au moment du décès par le *de cujus*, son conjoint ou l'un de ses descendants, ainsi que les meubles meublants, soit la maison, les meubles, les terres que l'occupant de la maison exploitait personnellement et pour

cerne une catégorie de biens déterminés. Ces deux législations autorisent le maintien de l'indivision, et permettent l'attribution sur estimation des im-

on propre compte, le matériel agricole et les animaux attachés à la culture.

Les représentants légaux des mineurs ou des interdits peuvent traiter de la reprise, avec l'autorisation du juge de paix et de l'avis conforme du conseil de famille.

Lorsque plusieurs intéressés veulent user du droit de reprise, la préférence revient à l'époux survivant, ensuite à celui que le *de cujus* a désigné ; sinon, la majorité des intérêts décide, à défaut de cette majorité il est procédé par voie de tirage au sort.

Si un intéressé ou son créancier en fait la demande, il est procédé à l'estimation par les soins du juge de paix, qui peut nommer à cet effet un ou plusieurs experts. Le juge de paix statue sur la minute de la requête ; son ordonnance est exécutoire sur minute. Le greffier avertit les intéressés, par lettres recommandées, du jour et de l'heure de la prestation de serment de l'expert ; celui-ci fixe aussitôt les jour et heure de ses opérations. Les intéressés qui n'ont pas comparu à la prestation de serment sont avertis par lettres recommandées du greffier. Toute demande en récusation de l'expert doit être présentée, à peine de déchéance, au plus tard lors de la prestation de serment ; le juge de paix statue aussitôt sur cette demande. L'estimation ainsi faite est définitive.

Le tribunal de première instance, s'il rejette une demande en licitation dont il est saisi, peut nommer directement les experts chargés de l'estimation et arrêter définitivement celle-ci.

S'il s'élève des contestations sur le mode de procéder à la reprise, si l'un des intéressés refuse d'y consentir ou n'est pas présent, le juge de paix ou, dans le cas prévu par l'alinéa précédent, le président, du tribunal de première instance convoque les intéressés ou leurs représentants légaux, au moins quinze jours d'avance, par lettres recommandées. Il statue sur les demandes de remise qui lui seraient adressées. Au jour fixé, les intéressés se réunissent sous la présidence du magistrat qui a fait la convocation. Il peut être passé outre, même en l'absence d'un ou de plusieurs intéressés. Le cas échéant, le juge présidant la réunion désigne un notaire pour remplacer les absents, recevoir leurs parts et en donner décharge : les honoraires du notaire sont à la charge des parties qu'il représente. Le juge vide les contestations et renvoie les parties, pour la passation de l'acte, devant le notaire désigné par elles ou devant un notaire nommé d'office, si les parties ne s'accordent pas sur le choix.

ART. 5. — Les décisions rendues dans les divers cas ci-dessus, soit par le juge de paix, soit par le tribunal de première instance, soit par le président de ce tribunal, sont en dernier ressort. Elles ne sont pas susceptibles d'opposition.

ART. 6. — Le droit d'enregistrement est réduit à 2.70 % et le droit de transcription à 0 fr. 65 % pour la reprise effectuée dans les prévisions de l'article 4.

meubles rentrant dans les conditions de la loi à un seul des héritiers, qui doit verser aux autres la part qui leur revient dans l'héritage. Dans l'une comme dans l'autre, le principe de l'égalité entre les héritiers est respecté, ce qui les différencie des institutions allemandes et autrichiennes dont nous avons parlé.

Malgré ces ressemblances, nous constatons entre elles des différences qu'il importe de signaler :

1° Au point de vue de la détermination des immeubles, il y a lieu de remarquer tout d'abord que la loi belge vise tous les immeubles, bâtis ou non, pourvu que leur valeur ne dépasse pas un certain chiffre. Notre article 8, au contraire, ne s'appliquait, avant la loi du 10 avril 1908, qu'aux maisons ne dépassant pas une certaine valeur. D'un autre côté, les limites d'application de la loi belge sont fixées d'une façon invariable : les immeubles ne doivent pas dépasser 300 francs de revenu, ce qui représente un capital de 12.000 francs, chiffre plus élevé que celui de la loi française. Il n'y a aucune limitation de contenance pour les terrains ; la limitation en valeur est seule prise en considération pour l'application de la loi.

En France, à l'heure actuelle, les limites d'application de l'article 8 sont assez compliquées. La loi établit des maxima variables pour les maisons, suivant l'importance des localités. Les terrains sont soumis à une double limitation au point de vue de leur valeur et de leur contenance. Le système belge a l'avantage de la simplicité. On pourrait cependant lui reprocher de ne pas tenir compte

de la différence de valeur des immeubles suivant l'importance des localités.

2° Nous trouvons, dans la loi belge, une disposition spéciale en ce qui concerne le conjoint survivant, auquel est échue une quotité en usufruit de la succession de son conjoint ; elle lui permet de se faire attribuer l'usufruit de la maison d'habitation occupée par les époux, même si la valeur excède celle de la part dont il a l'usufruit, à la condition de servir une rente annuelle aux héritiers. Rien de pareil dans notre article 8.

3° En matière d'indivision, le législateur belge est moins large que le législateur français. Il n'établit l'indivision facultative que pour le cas où, les biens étant grevés d'un droit d'usufruit au profit de l'époux survivant, il se trouve parmi les héritiers un ou plusieurs mineurs, parce que, dans ce cas, le partage ne pourrait aboutir qu'à la vente ; mieux vaut permettre le maintien de l'indivision.

4° Au point de vue du droit de reprise, il y a lieu de remarquer que, d'après la loi belge, la maison et les terres ne rentrent pas seules dans le droit de reprise, mais encore les meubles meublants, le matériel agricole, les animaux attachés à la culture. Chez nous, le droit de reprise ne s'applique qu'aux immeubles proprement dits.

En ce qui concerne l'exercice du droit de reprise, la loi belge le réserve aux héritiers en ligne directe et au conjoint survivant, tandis que l'article 8 le donne à tous les héritiers du *de cujus* et au conjoint survivant.

5° La loi belge (art. 6) réduit à 2.70 % le droit

d'enregistrement pour la reprise effectuée en exécution de cette loi. Il n'y a, chez nous, aucun dégrèvement de cette nature.

6° En Belgique comme en France, on a donné compétence au juge de paix pour l'application du nouveau régime successoral et pour les mêmes raisons. Mais le rôle de ce magistrat varie dans les deux pays. Ainsi, en ce qui concerne la reprise sur estimation, d'après la loi belge, le juge de paix vide les contestations, et renvoie les parties pour la passation de l'acte devant un notaire. Cette disposition est très utile quand il y a une liquidation à faire. Il faut se rappeler aussi, que d'après la loi du 12 juin 1816 (art. 9), le partage des successions échues aux mineurs a lieu par le ministère d'un notaire, par devant le juge de paix où la succession est ouverte. Il en résulte que l'application du nouveau régime successoral est rendue plus facile que chez nous, où la détermination du rôle du juge de paix présente quelques incertitudes et où les partages des biens dans lesquels des mineurs sont intéressés doivent être faits en justice.

Telles sont les différences qu'on constate entre les deux législations. Toutes les deux sont muettes sur la question du paiement des soultes ; mais, à ce point de vue, les difficultés sont peut-être moins grandes chez nos voisins que chez nous, tout d'abord parce que la loi attribue en premier lieu la maison à l'époux survivant et qu'alors les soultes ne sont pas considérables, s'il y avait communauté entre les époux, ensuite, en raison de l'institution des sociétés de crédit et des caisses agricoles

(Raiffeisen), dont le grand développement facilite l'application de la loi.

En ce qui concerne la Belgique, nous devons encore citer deux lois destinées à faciliter la transmission de la petite propriété : celle du 12 mai 1897, dont l'article 1^{er} réduit à 2.70 % le droit de mutation et à 0.65 % le droit de transcription hypothécaire, pour les ventes d'immeubles ruraux dont le revenu cadastral n'excède pas 200 francs ; celle du 15 mai 1905 modifiant les droits d'enregistrement sur les actes de partage, qui réduit à 0.25 % le droit d'enregistrement des actes contenant cession à titre onéreux par voie de licitation ou autrement entre tous les copropriétaires de parts ou de portions indivises. A l'heure actuelle, il n'existe plus en Belgique d'antinomie entre le caractère déclaratif du partage en droit civil et le caractère mixte, translatif et déclaratif, qu'il peut revêtir en droit fiscal.

Nous terminerons cette étude des mesures législatives prises en Belgique, en vue d'assurer la conservation du bien de famille, en indiquant que M. Begerem, Ministre de la Justice, a déposé, à la séance du 8 mars 1898 de la Chambre des représentants ¹, un projet de loi modificatif de la loi du 18 juin 1816, en vue de réduire encore les formalités à observer à l'égard de la vente des immeubles appartenant à certains incapables, parmi lesquels les mineurs. Il supprime l'autorisation du conseil de famille et celle du Tribunal de première instance, et les remplace par celle du

1. Documents parlementaires, session de 1897-1898, p. 241, n° 93.

Voir DERREVEAUX. — Enquête sur les modifications à apporter à la loi belge du 12 juin 1876. *Journal des Juges de paix de Belgique*.

juge de paix. Ce projet de loi n'est pas encore venu en discussion.

§ 2

Italie. — Loi du 31 mai 1903

En Italie, la loi du 31 mai 1903 tend à faciliter la construction de maisons ouvrières remplissant toutes les conditions d'hygiène nécessaires. Elle autorise les établissements publics à consentir des prêts à un taux réduit aux sociétés qui ont pour but la construction de ces maisons, mais seulement pour les donner en location. (Art. 1, 2, 3, et 18.) Les immeubles rentrant dans les conditions de la loi bénéficient d'importantes faveurs fiscales, telles que exonération de l'impôt foncier et des surtaxes pendant cinq ans, réduction au quart des taxes hypothécaires et d'enregistrement pour les actes d'achat et de transmission des maisons ouvrières, (Art. 6.) Le chapitre VIII, relatif à la transmission successorale et expropriation des maisons ouvrières organise un régime qui se rapproche de celui organisé par notre article 8, moins cependant que celui de la loi belge. Chacun des héritiers peut demander l'attribution de la maison ouvrière, à la condition d'offrir le paiement en argent des parts revenant à ses cohéritiers. S'il y a plusieurs offres, il est procédé devant le juge de paix au tirage au sort pour établir qui aura la préférence. (Art. 24.) Le conjoint survivant a le droit d'habiter la maison pendant toute sa vie, sans préjudice des autres

droits légaux dont il peut bénéficier ; les enfants mineurs du propriétaire défunt ont le même droit jusqu'à leur majorité. (Art. 25.) On ne peut procéder à l'expropriation forcée de la maison ouvrière qu'à défaut d'autres biens meubles et immeubles. L'article 63 du règlement du 24 avril 1904, rendu en exécution de la loi précitée, détermine le caractère de la maison ouvrière : sa valeur locative ne doit pas dépasser un certain chiffre, qui varie avec l'importance de la commune ; il est de 200 livres pour les communes de 5.000 habitants et au-dessous. Les articles 70 à 73 de ce règlement énumèrent les formalités visées à l'article 24 de la loi, à remplir pour l'entrée en jouissance d'une maison ouvrière acquise par héritage, suivant qu'il y a un ou plusieurs héritiers. En cas de désaccord, le différent est soumis au *juge de paix* et ensuite à des arbitres ¹. On voit que la loi italienne, comme la loi française, confie au *juge de paix* le soin d'assurer l'application du nouveau règlement successoral.

Indépendamment de cette loi sur les habitations ouvrières, le Parlement italien est saisi d'un projet de loi ayant pour but de constituer des biens de famille indivisibles appelés « masserie ». En cas de décès, le bien est attribué à un seul héritier. En cas de désaccord, les difficultés sont tranchées par le juge de paix. Les dispositions de ce projet s'éloignent assez sensiblement de celles de notre article

1. Docteur MANGENOT. — *Les habitations populaires à Milan, Venise, Bologne et Florence.*

8, mais se rapprochent du projet actuellement soumis au Parlement français, relatif à la construction des biens de famille, dont nous allons parler dans les conclusions de notre étude. Ce projet, dû à M. Pandolfi, n'est pas encore venu en discussion¹.

En dehors des législations étrangères que nous venons de passer en revue, il existe, en d'autres pays, des lois ou projets de lois ayant pour but de faciliter la transmission de la petite propriété. Citons seulement l'Angleterre, où on s'est préoccupé de la conservation des petits domaines agricoles, la Suisse, où l'article 616 du projet du Code civil de 1904 décide que l'exploitation agricole qui n'est pas commodément partageable en nature sera entièrement attribuée à l'un des héritiers. Nous arrêtons là cette étude de législation comparée, qui nous a permis de constater qu'en différents pays, le législateur, préoccupé d'assurer la transmission de la petite propriété, a donné compétence à la juridiction populaire de la justice de paix en matière de partage successoral.

1 MELLET. — Rapport au Congrès des habitations à bon marché. Paris, 1900.

CONCLUSIONS

Après avoir étudié au point de vue théorique et pratique l'article 8 qui donne une certaine compétence aux juges de paix en matière de partage successoral, après l'étude de législation comparée que nous venons de faire qui nous a procuré d'utiles termes de comparaison, il nous appartient de tirer les conclusions de notre étude.

Mais auparavant, une constatation s'impose : les dispositions de l'article 8 ne sont que rarement appliquées. Par suite, la réforme introduite dans nos règles de partage n'a pas produit les résultats qu'on pouvait en espérer. A quelles causes attribuer cet échec partiel de dispositions avantageuses pour les personnes appelées à en bénéficier ? Nous croyons qu'il est dû tout d'abord, pour une part assez grande, à l'indifférence du public à l'égard de cette réforme ou à l'ignorance dans laquelle il se trouve généralement des avantages qu'elle est susceptible de procurer. Ainsi que le faisait remarquer M. Challamel à la réunion annuelle de la société d'économie sociale du 30 juin 1900, « alors que la loi *van der Bruggen* a été l'objet en Belgique « d'une vive opposition de la part des partis extrêmes du Parlement, en France, la loi Siegfried

« a été accueillie avec indifférence. L'article 8 n'a « été l'objet d'aucune discussion devant les Cham-
« bres » ¹. Au silence de la tribune, correspond encore actuellement l'ignorance du public et le silence qui s'est fait autour de la loi nouvelle. Il faut reconnaître aussi que les nouvelles dispositions légales ont un caractère de spécialisation excessive, puisqu'elles ne s'appliquent qu'à la maison remplissant des conditions déterminées et au champ ne dépassant pas un hectare. Or, la succession des petits propriétaires ruraux, surtout dans les régions où le sol a un faible rendement et par conséquent peu de valeur, comprendra le plus souvent outre la maison d'habitation, plusieurs parcelles de terres, vignes ou vergers, sans que la valeur de l'ensemble des immeubles soit très élevée. Dès lors, l'article 8 ne pourra rendre que de faibles services. Car à quoi servira d'éviter les frais et les inconvénients de la licitation en procédant par voie d'attribution devant le juge de paix, s'il faut recourir ensuite au partage judiciaire devant le tribunal pour le surplus des immeubles ? Cette situation s'aggrave de ce que les nouvelles dispositions ayant un caractère facultatif, les parties n'ayant pas toujours connaissance du droit qui lui est réservé y recourent rarement.

En outre, les limites d'application de l'article 8 en restreignent considérablement la portée. On peut regretter que les nouvelles dispositions déro-
gatoires au droit commun en matière de partage,

¹. *La Réforme sociale*, année 1900, p. 729.

aient été incorporées dans une loi ayant un caractère essentiellement économique, de telle sorte que les maxima fixés par l'article 5 s'appliquent aux immeubles visés par la loi, tant au point de vue des avantages financiers et fiscaux, qu'au point de vue du nouveau régime successoral. Dans cet ordre d'idées, on peut observer qu'au point de vue de l'établissement des maxima, la loi de 1906 est moins favorable que la loi de 1894 aux communes rurales. Cependant, c'est dans les campagnes qu'ont été faites la plupart des applications de l'article 8 réalisées jusqu'à ce jour. On a formulé contre l'article 8 lui-même le reproche d'avoir laissé en dehors de ses prévisions le règlement de la succession, quand elle comprend un autre actif indépendamment de l'habitation à bon marché ou de la petite propriété, car ainsi que le faisait remarquer M. le Garde des Sceaux dans sa circulaire du 5 mars 1903, la nouvelle procédure n'a pas pour but de se substituer à toute la procédure de partage, et d'avoir passé sous silence la question de la fixation et du paiement de l'indemnité de logement dans le cas de maintien de l'indivision, et des soultes au cas d'attribution sur estimation. Nous nous sommes expliqué sur cette question.

Quoiqu'il en soit, dans leur ensemble et malgré les incertitudes d'interprétation, les dispositions de l'article 8 sont bien conçues et méritent d'être portées à la connaissance des intéressés en raison des avantages qu'elles peuvent leur procurer. Il serait d'ailleurs possible de les compléter et de les améliorer. Faudrait-il, comme certains l'ont de-

mandé, donner dans ce but compétence aux juges de paix en matière de partage et licitation des petites successions ? Sans entrer dans cette question qui nous entraînerait hors du cadre de notre étude, nous nous bornerons à dire qu'une réforme de cette nature ne soulève aucune objection de principe et serait bien accueillie du public ; mais elle rencontrerait une sérieuse opposition de la part d'une catégorie d'officiers ministériels, qui y verraient une atteinte portée à leurs intérêts. On pourrait tout au moins, pour compléter l'article 8, qui permet le maintien dans l'indivision et l'attribution sur estimation même en présence de mineurs, introduire dans nos lois des dispositions analogues à celles de la loi belge du 12 juin 1816, qui autorise le partage amiable des successions échues à des incapables, sous la condition de son homologation par le juge de paix. On éviterait ainsi d'obliger les parties, quand une succession échue à des incapables comprend d'autres biens que l'habitation à bon marché, de recourir au partage et à la liquidation judiciaires pour le surplus de la succession, une fois l'attribution de la maison opérée.

Se basant sur l'approbation unanime qui a accueilli les dispositions de l'article 8, auxquelles on doit une révolution bienfaisante dans le système du Code civil, certains auteurs demandent qu'elles soient généralisées et deviennent le droit commun pour toutes les successions. Pour M. Challamel ¹,

1. CHALLAMEL. Rapport au Congrès de Bruxelles 1897, *op. cit.*, p. 13.

l'article 8 devrait s'appliquer à toute habitation, à tout immeuble, à toute chose impartageable en nature, quelle qu'en soit l'importance. « La loi, dit-il, « qui doit respect et protection à toute propriété « par cela seul qu'elle est une des manifestations « de la liberté humaine, ne doit pas morceler à « plaisir l'unité du domaine. Il y a bien assez de « causes naturelles de désagrégation des fortunes « sans que la loi y ajoute encore artificiellement. « L'exploitation que le père de famille a constituée « doit pouvoir passer aux enfants telle qu'il a voulu « la leur laisser. Abrogeons donc au plus tôt le « principe du *partage en nature sous peine de licitation* et donnons à la femme et aux héritiers la « faculté de poursuivre l'œuvre à laquelle le bro- « priétaire a consacré ses efforts ». Nous nous rallions à cette opinion autorisée, car il serait éminemment désirable que l'application de l'article 8 eût lieu en dehors des limites étroites fixées par la loi. La route est tracée ; il reste à l'élargir. En supposant que cette réforme ne puisse pas être immédiatement réalisée, on pourrait dès à présent élever les maxima actuels trop faibles, surtout en ce qui concerne les communes rurales. Depuis la loi du 10 avril 1908 le bénéfice de l'article 8 s'étend aux champs et jardins ne dépassant pas un hectare ; mais cette limitation est beaucoup trop restreinte. Pour donner satisfaction aux intérêts en présence, nous croyons qu'il serait avantageux d'imiter la loi belge et d'établir une limitation spéciale pour l'application du nouveau régime successoral, basée sur le revenu imposable ou la

valeur locative de l'ensemble des immeubles sans distinguer entre ceux bâtis et ceux non bâtis. On concevrait parfaitement que les limites d'application de la loi fussent plus étendues au point de vue des dispositions déroatoires au droit commun en matière de partage, qu'en ce qui concerne les avantages fiscaux ou les prêts de faveur, lesquels doivent être par la force des choses assez limités. Nous pensons qu'il y aurait également avantage à emprunter à la loi belge la disposition aux termes de laquelle l'indivision peut être maintenue jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants mineurs ; elle est préférable à celle de notre article 8 qui prend pour base la majorité de l'aîné des mineurs.

Mais dans une société aussi profondément imprégnée des idées démocratiques que la nôtre, ce serait une imprudence d'introduire dans les lois un régime comme l'*Anerberecht* allemand ou comme le *Hoferecht* autrichien, qui établissent une différence de traitement entre des héritiers *ab intestat* venant au même titre à la succession, car, autant la substitution définitive de la règle de l'égalité en valeur à celle de l'égalité en nature prescrite par le Code civil en matière de partage serait souhaitable et bien accueillie dans notre pays, autant l'adoption d'un régime basé sur l'inégalité entre les héritiers, qui aboutirait à *faire un aîné* dans chaque famille, serait impopulaire et contraire aux sentiments de la grande majorité des Français, définitivement acquis aux idées égalitaires. On ne peut songer maintenant à réta-

blir des coutumes à jamais discréditées et à refaire le passé ¹.

On a proposé cependant d'emprunter au système du *Hoferecht* autrichien la disposition qui accorde à l'attributaire un délai de 3 ans pour se libérer vis-à-vis de ses cohéritiers. De cette façon dit M. Mellet ², celui qui prend l'immeuble ne « serait pas obligé, dans le cas où ses cointéressés « ne veulent pas lui accorder volontairement des « délais, d'emprunter souvent à des conditions « très onéreuses ». Mais cette disposition aboutirait aussi à une véritable inégalité entre les héritiers, puisqu'en accordant de plein droit à l'héritier attributaire un délai pour se libérer, ses cohéritiers seraient privés jusqu'à son expiration de la jouissance de leur part de succession. Dans ces conditions et dans le silence de la loi, il vaut mieux s'en tenir au droit commun en vertu duquel les intéressés peuvent exiger immédiatement le montant de ce qui leur revient dans la succession ³. D'ailleurs, la difficulté qui peut résulter du paiement des soultes n'est pas insoluble grâce aux sociétés de crédit prévues par la loi.

1 Pour prouver qu'il n'y a jamais rien d'absolu, on peut cependant faire remarquer que ce régime de l'*Anerberecht* existe en fait dans le Cantal. Le père et la mère de famille cèdent souvent à l'aîné de leurs enfants, chacun le quart de leur succession. Cet avantage est généralement concédé à celui qui reste au pays, alors que les autres sont allés au loin tenter fortune, pour le rémunérer des soins donnés aux vieux parents.

2. MELLET, *op. cit.*, p. 199.

3. En ce sens : CHALLAMEL. — Rapport au Congrès international des habitations à bon marché de Bruxelles, 1897, p. 13.

ERNST, *op. cit.*, p. 158.

Le législateur français, pourrait encore s'inspirer de la loi belge pour apporter deux autres perfectionnements à l'article 8 : tout d'abord en étendant le droit de reprise sur estimation en ce qui concerne la petite exploitation rurale, aux meubles meublants, au matériel agricole et aux animaux attachés à la culture ; une modification du texte en ce sens serait désirable, selon nous, car elle permettrait à celui qui exerce le droit de reprise de continuer l'exploitation dans les mêmes conditions que le défunt ; en second lieu, en donnant au conjoint survivant non divorcé ou contre lequel n'existe pas de jugement de séparation de corps passé en force de chose jugée, le droit d'habiter la maison familiale jusqu'à sa mort, sauf à verser aux héritiers du défunt une rente annuelle pour la part qui excède son droit d'usufruit en vertu de l'article 767 du Code civil. Cette extension du droit du conjoint survivant serait utile, car d'après le texte actuel, pour qu'il puisse exercer le droit de reprise, il faut qu'il soit copropriétaire au moins pour moitié, de telle sorte que si cette condition n'est pas remplie et si les autres héritiers l'exigent, le conjoint survivant quelquefois âgé, sera contraint de quitter sans délai le foyer domestique, témoin de ses joies et de ses peines, où s'est écoulée la plus grande partie de son existence, pour aller terminer ses jours dans une maison étrangère. En raison de toutes ces modifications que nous proposons, nous croyons qu'à l'heure actuelle, il serait indispensable de régler les deux dérogations au droit commun en matière de partage qui font

l'objet de notre article 8 par une loi spéciale se suffisant entièrement à elle-même. On en viendrait ainsi à remédier au laconisme du texte actuel en précisant les attributions des juges de paix.

En ce qui concerne la fixation des maxima, nous pensons qu'il serait utile d'appeler les juges de paix à présenter leurs observations à la Commission prévue par l'article 5 de notre loi. A l'heure actuelle, les commissions constituées en exécution de cet article, dans les limites où elles peuvent se mouvoir pour la détermination de ces maxima, paraissent avoir une tendance à prendre le chiffre minimum pour toutes les communes rurales, de telle sorte, qu'à ce point de vue, la loi de 1906 serait, en fin de compte, moins favorable à ces communes que la loi de 1894.

Enfin, il y aurait lieu, selon nous, d'opérer une réforme fiscale en notre matière, soit en faisant bénéficier les attributions faites en vertu de l'article 8 des dégrèvements des droits de timbre et d'enregistrement prévus par la loi du 23 octobre 1884 pour les ventes judiciaires d'immeubles, soit en diminuant les droits d'enregistrement à percevoir sur le montant des soultes à verser aux cohéritiers. Actuellement, l'administration de l'enregistrement n'admet pas que les dégrèvements prévus par la loi du 23 octobre 1884 puissent s'appliquer à la procédure nouvelle résultant de la législation sur les habitations à bon marché, car ni la loi du 30 novembre 1894, ni celles des 31 mars 1896 et 12 avril 1906 n'ont prévu l'application de la loi du 23 octobre 1884. Nous savons,

d'autre part, qu'elle perçoit le droit proportionnel de mutation soit 5 %, décimes compris, sur tout ce qui excède la part de l'héritier attributaire, ou, suivant l'expression consacrée, sur les parts acquises, car le principe que le partage est déclaratif et non translatif reçoit une application moins large en droit fiscal qu'en droit civil. La diminution du droit d'enregistrement actuellement perçu contribuerait à faciliter la transmission de la petite propriété et réaliserait une réforme ayant un caractère nettement démocratique. Il faut remarquer, en effet, que l'impôt résultant des lois actuellement en vigueur pèse principalement sur les petites successions, puisqu'elles sont le plus souvent difficilement partageables en nature, alors que dans les successions d'une certaine importance, il y a généralement suffisamment d'immeubles pour composer des lots égaux en nature, et que dans ce cas, il n'y a pas lieu à perception du droit de mutation ¹. Il y a lieu de noter aussi que l'exemption du droit de timbre accordée par l'article 6 de la loi du 22 avril 1905 ne s'applique pas, d'après l'administration de l'enregistrement, à tous les actes dressés pour l'application de l'article 8 et notamment à la réquisition prévue par le décret rendu en exécution de la loi et aux ordonnances du juge

1. Nous avons vu précédemment que le législateur belge est entré résolument dans la voie des dégrèvements fiscaux, en vue de faciliter la transmission de la petite propriété, et que les lois des 16 mai 1900 (art. 6), 21 mai 1897 (art. 1^{er}), 15 mai 1905 (art. 1^{er}), diminuent dans une grande proportion les droits d'enregistrement antérieurement perçus. (V. *supra*, p. 304.)

de paix mises à la suite, mais seulement au jugement d'attribution. Nous proposerions l'extension de l'exemption du droit de timbre à tous les actes faits en vertu de notre article 8, y compris les procurations données par les héritiers qui sont parfois très nombreux, avec une diminution du droit d'enregistrement pour ces derniers actes.

Malgré les quelques critiques que nous avons formulées, l'article 8 est susceptible de rendre des services appréciables. On peut prévoir que dans un avenir rapproché le législateur se préoccupera de doter notre pays de nouvelles mesures législatives destinées à la protection des petits héritages, car la stabilité de la petite propriété intéresse au plus haut point l'ordre social et « la sécurité est un élément nécessaire de la dignité et du progrès humains¹ ».

En ce moment même est soumis au Parlement un projet de loi dont nous allons exposer les principes, en raison de ses rapports avec la matière que nous venons d'étudier. Résumé de plusieurs propositions de lois dont la plus ancienne remonte à 1894², ce projet concerne la constitution d'un bien de famille insaisissable, et s'inspire des dispositions de diverses lois de *homestead exemption*, en vigueur dans certains Etats de la grande République américaine, lesquelles ont pour but de

1. Préface de M. Millerand au *Commentaire de la loi* du 10 avril 1908, par Louis SCHMOLL, Paris, 1908.

2. Elle émanait de M. le professeur Léveillé. Vinrent ensuite des propositions analogues, successivement formulées par M. G. Hubbard (19 juin 1894), l'abbé Lemire (18 juillet 1894), Vacher (21 novembre 1898), Ruau, Ministre de l'Agriculture (31 janvier 1905).

protéger la petite propriété en diminuant le nombre des saisies immobilières. Le 13 avril 1906, la Chambre des députés a adopté le projet de loi qui lui a été soumis par sa commission après déclaration d'urgence. Ce projet complété et amélioré a été voté par le Sénat en première délibération le 10 décembre 1908, puis en seconde délibération les 24 janvier et 4 février 1909.

Il correspond à un besoin de notre société moderne où l'on constate que les campagnes ravagées par la saisie immobilière sont de plus en plus abandonnées, tandis que les grands centres regorgent d'une population toujours plus dense. Son but et son économie sont clairement indiqués dans l'exposé des motifs du projet du Gouvernement où on lit : « Le projet sera le complément, la continuation de l'œuvre entreprise par la loi sur les « habitations à bon marché. Il vient après elle, « lorsque la construction achevée, le petit cultivateur ou l'artisan des villes est devenu propriétaire. De ce que la loi a fait naître, il garantit la « conservation tant que dure le mariage. Il poursuit « même son œuvre au delà, si celui des époux qui « a fourni le bien meurt avant que tous ses enfants « aient acquis leur majorité. Il survit alors à cet « époux, groupe sous son toit les orphelins et les « abrite jusqu'au jour où ils seront suffisamment « armés en vue de la lutte pour la vie. Le régime du bien de famille se résume dans cette trilogie : insaisissabilité . incapacité relative d'hypothéquer, capacité restreinte d'aliéner, en ce sens « que le mari ne peut vendre, soit son bien per-

sonnel, soit l'immeuble commun sans le consentement de sa femme ¹ ».

Le projet tend aussi à la conservation du bien jusqu'au moment où, tous les enfants étant majeurs, il sera possible d'en faire une attribution conforme aux intérêts de tous ; dans ce but, il prévoit un régime analogue à celui de l'article 8. Conformément à la tendance du législateur moderne les juges de paix se voient conférer de nouvelles et importantes attributions tant pour la constitution du bien de famille que pour son maintien dans l'indivision. Selon toutes probabilités, le projet en question sera définitivement voté avant la fin de la présente législature. Il nous a donc paru intéressant de le signaler, surtout en ce qu'il se rattache à la matière que nous venons d'étudier. Dans beaucoup de pays, nous l'avons vu, on s'est préoccupé de faciliter l'acquisition de la petite propriété et d'assurer sa transmission intégrale. La solution du problème agraire s'impose de plus en plus à l'attention publique. A l'heure actuelle, qui voudrait nier le puissant intérêt social qu'il y a à empêcher la destruction du bien patrimonial, si limité soit-il ? On connaît ce mot profond et souvent rappelé de Macaulay : « Un
« acre de terre dans Middlesex vaut mieux qu'une
« principauté en Utopie ». Par la législation sur les habitations à bon marché et la petite propriété le législateur français s'est engagé résolument dans

1. Suivant la belle expression de M. Donnat citée à la Chambre par M. Louis Martin, le Homestead est le « vêtement de pierre de la famille. »

la voie tracée par d'éminents sociologues et jurisconsultes au cours du siècle dernier. Les dispositions de l'article 8 s'inspirent de solutions économiques définitivement acquises, en rompant avec des principes qu'on a pu croire immuables, mais qui sont néanmoins en voie de transformation. Cette évolution du droit vers une justice concrète et positive est nécessaire, de même que le changement dans la conception du rôle du juge de paix qui, avec les attributions résultant des lois fiscales ne peut être le juge que décrivait Thouret à la Constituante. Par là, apparaît la nécessité d'assurer de plus en plus un bon recrutement de la magistrature cantonale.

Nous avons vu que dans l'application du nouveau régime successoral le rôle du juge de paix est des plus importants. Il aura à intervenir tantôt comme conseiller des parties, tantôt comme conciliateur et tantôt comme juge équitable. Au moment où la loi de 1908 étend dans une certaine mesure le champ d'application de l'article 8, nous avons pensé qu'il était utile d'appeler l'attention sur les attributions que ce texte confère aux juges de paix. Puisse notre étude contribuer à faire connaître une matière où les décisions de jurisprudence sont encore rares et faciliter sa mise en pratique !

APPENDICE

TEXTE DU PROJET DE LOI ADOPTÉ PAR LE SÉNAT SUR LA CONSTITUTION D'UN BIEN DE FAMILLE INSAISSISSABLE ¹

TITRE I. — *Constitution du bien de famille*

Article 1^{er}. — Il peut être constitué au profit de toute famille un bien insaisissable qui portera le nom de bien de famille.

Les étrangers ne pourront jouir des prérogatives de la présente loi qu'après avoir été autorisés, conformément à l'article 13 du Code civil, à établir leur domicile en France.

Art. 2. — Le bien de famille pourra comprendre : soit une maison ou portion divise de maison, soit à la fois une maison et des terres attenantes et voisines, occupées et exploitées par la famille. La valeur dudit bien, y compris celle des cheptels et

1. Ce texte a été voté, en deuxième délibération, par le Sénat, dans les séances du 28 janvier et 4 février 1909. *Journal officiel* des 29 janvier et 5 février 1909.

Voir texte du projet voté par le Sénat le 10 décembre 1908, *Bulletin des habitations à bon marché*, 1908, p. 386 et suiv.

immeubles par destination, ne devra pas, lors de sa fondation, dépasser 8.000 francs.

Art. 3. — La constitution est faite :

Par le mari sur ses biens personnels, sur ceux de la communauté ou, avec le consentement de la femme, sur les biens qui appartiennent à celle-ci et dont il a l'administration ;

Par la femme, avec l'autorisation du mari ou de justice, sur les biens dont l'administration lui a été réservée ;

Par le survivant des époux ou l'époux divorcé, s'il existe des enfants mineurs, sur ses biens personnels ;

Par l'aïeul ou l'aïeule, suivant les distinctions ci-dessus, qui recueille ses petits-enfants orphelins de père et de mère, ou moralement abandonnés ;

Par le père ou la mère, sans descendants légitimes, d'un enfant naturel reconnu ou d'un enfant adopté.

Toute personne capable de disposer pourra constituer un bien de famille au profit d'une autre personne réunissant elle-même les conditions exigées par la loi pour pouvoir le constituer.

Art. 4. — Le bien de famille ne peut être établi que sur un immeuble non indivis.

Il ne peut en être constitué plus d'un par famille. Toutefois, lorsque le bien est d'une valeur inférieure à 8.000 francs, il peut être porté à cette valeur au moyen d'acquisitions qui seront soumises aux mêmes conditions et formalités que la fondation.

Le bénéfice de la constitution du bien de famille

reste acquis alors même que, par le seul fait de la plus-value postérieure à la constitution, le chiffre de 8,000 francs se trouverait dépassé.

Art. 5. — La constitution du bien ne peut porter sur un immeuble grevé d'un privilège ou d'une hypothèque, soit conventionnelle, soit judiciaire, lorsque les créanciers ont pris inscription antérieurement à l'acte constitutif ou, plus tard, dans le délai fixé à l'article 6 ci-après.

Les hypothèques légales, même inscrites avant l'expiration de ce délai, ne font pas obstacle à la constitution et conservent leur effet.

Celles qui prendraient naissance postérieurement pourront être valablement inscrites, mais l'exercice du droit de poursuites qu'elles confèrent sera suspendu jusqu'à la désaffectation du bien.

Art. 6. — La constitution du bien de famille résulte d'une déclaration reçue par un notaire, d'un testament ou d'une donation.

Cet acte contient la description détaillée de l'immeuble avec l'estimation de sa valeur, ainsi que les nom, prénoms, profession et domicile du constituant, et, s'il y a lieu, du bénéficiaire de la constitution.

Il reste affiché pendant deux mois par extrait sommaire et au moyen de placards manuscrits, apposés sans procès-verbal d'huissier à la justice de paix et à la mairie de la commune où les biens sont situés.

Un avis est en outre inséré par deux fois, à quinze jours d'intervalle, dans un journal du département recevant les annonces légales.

Art. 7. — Jusqu'à l'expiration de ce délai de deux mois, pourront être inscrits tous privilèges et hypothèques garantissant des créances antérieures à la constitution du bien. Pendant ce même délai, les créanciers chirographaires seront admis à former, en l'étude du notaire rédacteur de l'acte, opposition à la constitution.

Art. 8. — A l'expiration du délai de deux mois, l'acte est soumis, avec toutes les pièces justificatives, à l'homologation du juge de paix.

Celui-ci ne donnera son homologation qu'après s'être assuré :

1^o Par les pièces produites, et s'il les juge insuffisantes, par un rapport d'expert commis d'office, de la valeur des immeubles constituant le bien de famille ;

2^o Qu'il n'existe ni privilège, ni hypothèque autres que celles visées à l'article 4 ;

3^o Que mainlevée a été donnée de toutes les oppositions ;

4^o Que les bâtiments sont assurés contre les risques de l'incendie.

Art. 9. — Dans le mois qui suivra son homologation l'acte de constitution de bien sera transcrit, à peine de nullité.

TITRE II. — *Régime des biens de famille*

Art. 10. — A partir de la transcription, le bien de famille ainsi que ses fruits sont insaisissables, même en cas de faillite ou de liquidation judiciaire ; il n'est fait exception qu'en faveur des créanciers

antérieurs, qui se sont conformés aux dispositions qui précèdent pour conserver l'exercice de leurs droits.

Il ne peut être ni hypothéqué, ni vendu à réméré. Néanmoins, les fruits pourront être saisis pour le payement :

1° Des dettes résultant de condamnations en matière criminelle, correctionnelle ou de simple police ;

2° Des impôts afférents au bien et des primes d'assurance contre l'incendie ;

3° Des dettes alimentaires.

Le propriétaire ne peut renoncer à l'insaisissabilité du bien de famille.

Art. 11. — Le propriétaire peut aliéner tout ou partie du bien de famille ou renoncer à la constitution. Mais s'il est marié ou s'il a des enfants mineurs, l'aliénation ou la renonciation sera subordonnée, dans le premier cas, au consentement de la femme donné devant le juge de paix et, dans le second cas, à l'autorisation du conseil de famille qui ne l'accordera que s'il estime l'opération avantageuse aux mineurs. Sa décision sera sans appel.

Art. 12. — En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'un des époux est prédécédé et s'il existe des enfants mineurs, le juge de paix ordonnera les mesures de conservation et de rempli qu'il estimera nécessaires.

Art. 13. — Dans le cas de substitution volontaire d'un bien de famille à un autre, la constitution du premier bien est maintenue jus-

qu'à ce que la constitution du second soit définitive.

Art. 14. — En cas de destruction partielle ou totale du bien, l'indemnité d'assurance est versée à la caisse des dépôts et consignations pour demeurer affectée à la reconstitution de ce bien et, pendant un an, à dater du payement de l'indemnité, elle ne peut être l'objet d'aucune saisie, sans préjudice pourtant des dispositions de l'article 10 ci-dessus.

Les compagnies d'assurances ne sont, en aucun cas, garantes du défaut de remploi.

Art. 15. — Il en sera de même pour l'indemnité allouée à la suite d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

La femme pourra exiger l'emploi des indemnités d'assurance ou d'expropriation soit en immeubles, soit en rentes sur l'Etat français, à concurrence d'un maximum de 8.000 francs.

Art. 16. — Le tribunal civil statue, la femme et, en cas de prédécès de l'un des époux, le représentant légal des mineurs appelés, sur toutes les demandes relatives à la validité de la constitution, de la renonciation à la constitution, de l'aliénation totale ou partielle du bien de famille.

L'affaire est jugée comme en matière sommaire.

La femme n'a besoin d'aucune autorisation pour poursuivre en justice l'exercice de ses droits que lui confère la présente loi.

Art. 17. — L'insaisissabilité subsiste même après la dissolution du mariage sans enfant au profit du

survivant des époux, s'il est propriétaire du bien.

Art. 18. — Elle peut également se prolonger par l'effet du maintien de l'indivision prononcée dans les conditions et pour la durée ci-après déterminées.

S'il existe des mineurs au moment du décès de l'époux propriétaire de tout ou partie du bien, le juge de paix peut, soit à la requête du conjoint survivant, du tuteur ou d'un enfant majeur, soit à la demande du conseil de famille, ordonner la prolongation de l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune, et allouer, s'il y a lieu, une indemnité pour ajournement du partage, aux héritiers qui sont ou qui deviennent majeurs et ne profitent pas de l'habitation.

Art. 19. — Le survivant des époux, s'il est copropriétaire du bien, et s'il habite la maison, a la faculté de réclamer à l'exclusion des héritiers, l'attribution intégrale du bien sur estimation.

Ce droit s'ouvre à son profit, soit au cas de décès de son conjoint, si tous les descendants sont majeurs ou, même lorsqu'il y a des mineurs, si la demande en maintien d'indivision a été rejetée soit à la majorité des enfants lorsque l'indivision a été maintenue.

Art. 20. — Il est institué auprès du ministre de l'Agriculture, un conseil supérieur de la petite propriété rurale auquel doivent être soumis tous les règlements à faire en vertu de la présente loi et, d'une façon générale, toutes les dispositions intéressant la petite propriété rurale.

L'organisation et le fonctionnement de ce conseil seront fixés par le règlement d'administration publique prévu à l'article 21.

Art. 21. — Un règlement d'administration publique déterminera les mesures d'application de la présente loi.

Vu :

Le Professeur-Doyen, Président de la Thèse,
DANJON.

Vu : 11

Le Doyen de la Faculté,
EDMOND VILLEY.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Université de Caen
R. MONIEZ.



TABLE DES MATIÈRES

	Pages.
BIBLIOGRAPHIE.	vii

INTRODUCTION

I. — Comment la question de l'assainissement de l'habitation ouvrière est née de la concentration industrielle et urbaine.	1
II. — Son importance à un triple point de vue : hygiénique, moral et social. Mouvement législatif en Europe à partir du XIX ^e siècle.	3
En France, loi du 30 novembre 1894, qui poursuit un double but : faciliter l'accession de la petite propriété et assurer sa conservation dans la famille.	6
III. — Le socialisme municipal à l'étranger (Angleterre, Allemagne, Italie). La Wohnungsnoth en Allemagne.	10
En France, lois des 12 avril 1906 et 10 avril 1908, extensives de celle du 30 novembre 1894.	13
Plan de l'étude relative aux attributions des juges de paix qui résultent de la nouvelle législation.	15

PREMIÈRE PARTIE

La question de la réforme du partage successoral

PRÉAMBULE. — DIVISION.	17
CHAPITRE I ^{er} . — DES RÈGLES DU CODE CIVIL EN MATIÈRE DE PARTAGE ET DE LEURS INCONVÉNIENTS.	20
SECTION I ^{re} . — <i>Principes</i>	20
SECTION II. — <i>Exposé des critiques dirigées contre les règles du partage successoral et des conséquences de ces règles</i>	26
§ 1 ^{er} . — Critiques dirigées contre le système du Code civil.	26

	Pages
I. — Règles de l'égalité en nature et de la licitation forcée quand les immeubles ne peuvent pas se partager commodément en nature.	26
II. — Tirage au sort des lots.	28
III. — Frais.	29
§ 2. — Conséquences du système.	30
I. — Au point de vue économique.	30
II. — Au point de vue social.	33
§ 3. — Utilité d'une réforme successorale	37
CHAPITRE II. — AMÉLIORATIONS APPORTÉES AU PARTAGE SUCCESSIONAL PAR LA LOI DU 23 OCTOBRE 1884 SUR LES VENTES JUDICIAIRES D'IMMEUBLES ET LA LOI DE FINANCES DU 22 AVRIL 1905.	42
SECTION I ^{re} . — <i>Loi du 23 octobre 1884 sur les ventes judiciaires d'immeubles.</i>	42
SECTION II. — <i>Loi de finances du 22 avril 1905.</i>	46
CHAPITRE III. — EXPOSÉ DES TENTATIVES DE RÉFORME QUI ONT PRÉCÉDÉ LA LÉGISLATION SUR LES HABITATIONS A BON MARCHÉ.	51

DEUXIÈME PARTIE

Le nouveau régime successoral. — Compétence des juges de paix .	63
PRÉAMBULE. — DIVISION.	63
PRÉLIMINAIRES. — GENÈSE DES LOIS DES 30 NOVEMBRE 1894, 12 AVRIL 1906 ET 10 AVRIL 1908.	65
§ 1 ^{er} . — <i>Loi du 30 novembre 1894.</i>	65
§ 2. — <i>Loi du 12 avril 1906.</i>	71
§ 3. — <i>Loi du 10 avril 1908.</i>	76
TITRE PREMIER. — Conditions générales d'application du nouveau régime successoral.	85
CHAPITRE I ^{er} . — DOMAINE D'APPLICATION DE L'ARTICLE 8 EN CE QUI CONCERNE L'HABITATION A BON MARCHÉ.	85
SECTION I ^{re} . — <i>Aperçu d'ensemble sur la loi de 1906.</i>	86
§ 1 ^{er} . — Comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale.	86
I. — Institution des Comités.	86
II. — Fonctionnement des Comités.	90

	Pager.
III. — Attributions des Comités.	91
IV. — Ressources des Comités. Leurs dépenses . . .	93
§ 2. — Conseil supérieur des habitations à bon marché. . .	95
§ 3. — Définition de l'habitation à bon marché. . .	96
SECTION II. — <i>Des maisons auxquelles s'applique l'article 8</i>	100
§ 1 ^{er} . — Texte de l'article 8 de la loi de 1906, comparé avec l'article 8 de la loi de 1894.	100
§ 2. — Conditions que doivent remplir les maisons. . .	103
I. — La maison doit être une habitation individuelle. . .	104
II. — La valeur locative de la maison, avec les dépendances, ne doit pas dépasser un certain chiffre.	105
a) Substitution de la valeur locative au revenu net imposable pour le calcul des maxima.	109
b) Fixation des maxima par une Commission. . .	110
c) Relèvement des maxima. Tableau comparatif. . .	111
d) Plus-value.	113
e) Appréciation de la valeur locative.	114
III. — La maison doit être salubre.	115
IV. — Elle doit appartenir à une personne peu fortunée.	117
V. — Elle doit être habitée, lors du décès, par le constructeur, l'acquéreur, son conjoint ou l'un de ses enfants.	119
§ 3. — Des jardins considérés comme une dépendance de l'habitation.	120
CHAPITRE II. — APPLICATION DU NOUVEAU RÉGIME SUCCESSIONAL A LA PETITE PROPRIÉTÉ.	122
§ 1 ^{er} . — Principes.	122
§ 2. — Conditions d'application.	124
I. — 1 ^{re} condition. — Le champ ou le jardin ne doit pas dépasser un hectare.	126
II. — 2 ^e condition. — Le champ ou le jardin doit appar- tenir à une personne peu fortunée.	128
III. — 3 ^e condition. — Le prix d'acquisition ne doit pas dépasser 1.200 francs.	132
IV. — Résumé.	133
TITRE II. — Des règles particulières qui régissent le maintien de l'indivision ou l'attribution sur estimation. . .	135
DIVISION.	135
CHAPITRE I ^{er} . — INDIVISION FORCÉE.	136
SECTION I ^{re} . — Généralités.	136

	Pages.
SECTION II. — <i>Règles spéciales à l'indivision forcée.</i> . . .	138
§ 1 ^{er} . — Des personnes qui peuvent demander le maintien de l'indivision et de celles contre lesquelles il peut être demandé.	138
I. — Des personnes qui peuvent demander le maintien de l'indivision.	138
1 ^o Conjoint survivant.	139
a) Le conjoint survivant habitait la maison au moment du décès et il en est copropriétaire, au moins pour moitié.	140
b) Les dispositions qui précèdent ne sont point appliquées et le défunt laisse des descendants.	140
c) <i>Quid</i> du conjoint séparé de corps ou divorcé ?	142
2 ^o Descendants. <i>Quid</i> des enfants nés d'un précédent mariage ?	143
3 ^o Enfants naturels et adoptifs.	146
4 ^o <i>Quid</i> des légataires et des créanciers ?	148
II. — Des personnes contre lesquelles le maintien de l'indivision peut être demandé.	149
III. — Des incapables.	151
§ 2. — Tribunal compétent.	153
§ 3. — De l'indemnité due en cas de sursis d'indivision à ceux des copropriétaires qui n'habitent pas la maison.	154
§ 4. — Durée de l'indivision.	159
I. — Le conjoint survivant habitait la maison au moment du décès et il en est copropriétaire, au moins pour moitié.	159
II. — Les dispositions qui précèdent ne sont point appliquées, et ce défunt laisse des descendants.	161
a) Tous les descendants sont majeurs.	162
b) Il y a des mineurs parmi les descendants.	163
§ 5. — Incidents.	167
§ 6. — Des effets de l'indivision forcée à l'égard des créanciers.	170
SECTION III. — <i>Rôle du juge de paix.</i>	176
CHAPITRE II. — ATTRIBUTION OU REPRISE SUR ESTIMATION.	181
SECTION I ^{re} . — Généralités.	181
§ 1 ^{er} . — Utilité de l'attribution.	181
§ 2. — Nature de l'attribution.	185
SECTION II. — <i>Des règles spéciales à l'attribution sur estimation.</i>	188
§ 1 ^{er} . — Des personnes qui peuvent la demander.	188

	Pages.
I. — Détermination de ces personnes.	188
1 ^o Descendants.	192
2 ^o Conjoint survivant.	193
3 ^o Enfants naturels et adoptifs.	196
4 ^o Héritiers collatéraux.	196
5 ^o Légataires.	196
6 ^o <i>Quid</i> des créanciers.	197
II. — Des incapables.	198
III. — Ordre de préférence établi par la loi entre les ayants droit.	200
1 ^o Héritier désigné par le défunt.	200
2 ^o Conjoint survivant copropriétaire, au moins pour la moitié et habitant la maison au moment du décès.	201
3 ^o Héritier choisi par la majorité des intéressés.	202
4 ^o Héritier désigné par le sort.	203
§ 2. — Estimation de l'immeuble par le Comité de patronage des habitations à bon marché.	205
I. — Cas où elle est nécessaire.	205
a) Désaccord des héritiers.	205
b) Minorité d'un héritier ou l'un d'eux n'a pas reçu la convocation.	207
c) Les créanciers la demandent.	207
II. — Bases de l'estimation.	209
III. — Effets de l'estimation.	209
§ 3. — Paiement des soultes. — Délai de grâce.	211
§ 4. — Incidents.	219
I. — Concours d'une demande d'attribution avec une demande en maintien de l'indivision.	219
II. — Demande en partage.	220
a) Elle a été formée avant la demande d'attribution.	220
b) Elle a été formée postérieurement.	222
III. — Intervention des tiers.	224
SECTION III. — <i>Effets de l'attribution</i>	228
§ 1 ^{er} . — Effets généraux de l'attribution.	228
I. — Saisine et droits des créanciers.	228
II. — Acceptation de la succession.	229
III. — Bénéfice d'inventaire.	230
IV. — Garantie.	231
V. — Rescision pour cause de lésion.	232
§ 2. — Effet déclaratif.	233
I. — Principe.	233

	Pages.
II. — Conséquences de l'effet déclaratif	236
1 ^o Droits réels consentis pendant l'indivision par l'héritier de l'attributaire.	236
2 ^o Action en résolution. — Folle enchère. . . .	237
3 ^o Prescription.	238
4 ^o Jonction des possessions.	238
5 ^o Situation de l'attributaire à l'égard des créan- ciers hypothécaires du défunt.	239
6 ^o Transcription.	241
7 ^o L'effet déclaratif se produit-il à l'égard des ayants cause des héritiers?.	241
8 ^o Enregistrement.	242
SECTION IV. — <i>Rôle et compétence du juge de paix. Etude de quelques difficultés pratiques.</i>	243
TITRE III. — Procédure proprement dite et application de la nouvelle législation.	253
DIVISION.	253
CHAPITRE I ^{er} . — PROCÉDURE PROPREMENT DITE ET VOIES DE RECOURS.	254
SECTION I ^{re} . — <i>Compétence.</i>	254
SECTION II. — <i>Marche de la procédure.</i>	256
§ 1 ^{er} . — Toutes les parties sont capables.	256
§ 2. — Une ou plusieurs d'entre elles sont incapables. .	260
§ 3. — Effets de la non-comparution des parties. .	264
SECTION III. — <i>Voies de recours. Difficultés pratiques relatives à la procédure. Frais.</i>	265
§ 1 ^{er} . — Voies de recours.	265
I. — Appel.	265
II. — Opposition.	269
III. — Voies de recours extraordinaires.	269
§ 2. — Difficultés pratiques relatives à la procédure proprement dite.	270
§ 3. — Frais.	273
CHAPITRE II. — APPLICATION DE LA NOUVELLE LÉGISLATION. .	276
§ 1 ^{er} . — Domaines respectifs d'application des lois des 30 novembre 1894, § 12 avril 1906 et 10 avril 1908 au point de vue du nouveau régime successoral. .	276
§ 2. — Application du nouveau régime successoral en droit international.	283
TITRE IV. — Législation comparée	289
DIVISION.	289
CHAPITRE I ^{er} . — PAYS DONT LA LÉGISLATION S'EST DÉVELOPPÉE EN DEHORS DE LA NÔTRE.	290

	Pages.
§ 1 ^{er} . — Allemagne.	290
I. — Loi du Hanovre du 2 juin 1874 sur le Hoferecht	291
II. — Loi prussienne du 8 juin 1896 sur l'Aner- berecht.	292
III. — Loi de Westphalie du 2 juillet 1898.	294
IV. — Alsace-Lorraine.	296
§ 2. — Autriche.	296
CHAPITRE II. — PAYS DONT LA LÉGISLATION S'EST INSPIRÉE DE LA NÔTRE.	298
§ 1 ^{er} . — Belgique. — Loi van der Bruggen. — Com- paraison avec notre article 8.	298
§ 2. — Italie. — Loi du 31 mai 1903.	305
CONCLUSIONS.	309
APPENDICE.	323
TABLE DES MATIÈRES.	331



